

תוכן עניינים	עמוד
פרק א' - התוכנית	3
פרק ב' - הגדרות	5
פרק ג' - טבלת שטחים	8
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים	11
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	15
פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול	17
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	18
פרק ח' - מרכיבי ביטחון	21
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן	22

פרק א' – התכנית

1. תכנית מתאר מפורטת מספר 126/2
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 126/1,
לתוכנית מתאר מפורטת 125/13
ושינוי לתוכנית מתאר אזורית S – 15
2. **המקום**
באדמות כפר מסחה, בגוש פיסקאלי מספר III
בחלק מ : אל-וג'יה אש שמי (חלקות רשומות 26, 28)
3. **גבול התכנית**
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. **מסמכי התכנית**
 - א. 22 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1000.
 - ג. נספח תחבורה מספר 1 – תוכנית תנועה ושיוכי חניות
 - ד. נספח תחבורה מספר 2 – צומת כניסה ליישוב עץ אפרים
 - ה. נספח תחבורה מספר 3 – חתכים לאורך.
5. **שטח התכנית**
92.583 דונם.
6. **בעל הקרקע**
החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.
7. **יוזם התכנית**
החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.
8. **מגיש התכנית**
המועצה האזורית שומרון – א.ת. ברקן.
9. **עורך התכנית**
בני ראובן לוי-אדריכלים
רח' אפודי 4 רחביה, ירושלים, טל. 02-5639655

10. מטרת התכנית

א. שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי למגורים, למסחר, למבני ציבור, לשטחים פתוחים ולדרכים.

ב. קביעת יעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. התווית מערכת הדרכים.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ומסחר.

ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם.

11. כפיפות לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מפורטת 126/1 ולתוכנית מתאר מפורטת 125/13. בכל סתירה בין התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התוכנית**
תוכנית מתאר מפורטת מספר 126/2
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת 126/1,
לתוכנית מתאר מפורטת 125/13
ולתוכנית מתאר איזורית S - 15
2. **הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מועצה אזורית השומרון.
3. **המהנדס**
מהנדס הוועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולם 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 ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **מבנן**
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליהם הם נבנים.
8. **אזור בינוי**
אזור שלגביו יש להכין תוכנית בינוי לכל שטחו.
9. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן התרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 של המבנן או אזור המוגדר כאזור בינוי, ומציגה בינוי בשלשה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שנים עשר חודשים ממועד הגשת התוכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור הבקשות להיתרי בניה.
10. **קו בנין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **קומה**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף**
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. שטח המרתף נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. **גובה מירבי לבנייה**
גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

14. **קו הדרך**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. **שטח מותר לבנייה**
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. **זכות מעבר**
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. **מסד**
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש עליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. **קומת עמודים**
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות והוא נמצא בבסיס הבניין.
19. **קומה מפולשת**
חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות והוא נמצא בבסיס הבניין.
20. **מעקה גג**
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מעל פני הרצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
21. **צפיפות בנייה מירבית**
מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
22. **חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך
23. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית
24. **חזית צדדית**
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות כצדדיות.
25. **בנייה בקיר משותף**
בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תוגש תוכנית משותפת לשתי יח"ד בחתימה של שני בעלי המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
26. **דרך**
כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; מדרכות, תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה הן בצדי הדרך והן מתחת לדרך; עצים או משוכות בצדי הדרך; קירות תומכים של הדרך; גדרות; מחסומים ומעקות. כל זה ללא הבדל אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת בפועל או מוצעת בתכנית ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.
27. **דרך משולבת**
דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ואשר מצוידת באלמנטים לריסון התנועה.

28. **דרך מוצעת**
דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט, וכן דרך קיימת שמוצע להרחיבה.

29. **דרך קיימת**
דרך קיימת מאושרת בתכנית סטטוטורית.

פרק ג' – טבלת שטחים

השטחים המפורטים בפרק זה הם מקורבים ולא יכולים לשמש לצורכי רישום.

1.0 טבלת שטחים של אזור מגורים א'

יעד	ציון בתשריט	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים א'	כתום	1	530	2
		2	532	2
		3	518	2
		4	510	2
		5	508	2
		6	517	2
		7	536	2
		8	591	2
		9	655	2
		10	518	2
		11	500	2
		12	500	2
		13	517	2
		14	496	2
		15	566	2
		16	506	2
		17	509	2
		18	512	2
		19	572	2
		20	615	2
		21	508	2
		22	517	2
		23	515	2
		24	527	2
		25	529	2
		26	589	2
		27	501	2
		28	520	2
		29	486	2
		30	522	2
		31	498	2
		32	498	2
		33	514	2
		34	542	2
		35	497	2
		36	531	2
		37	527	2
		38	524	2
		39	600	2
		40	558	2
		41	519	2

יעוד	ציון בתשריט	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים א'	כתום	42	501	2
		43	501	2
		44	499	2
		45	500	2
		46	503	2
		47	500	2
		48	499	2
		49	500	2
		50	498	2
		51	494	2
		52	503	2
		53	595	2
		54	714	2
		55	541	2
		56	519	2
		57*	367	2
		58*	315	2
		59*	308	2
		60*	348	2
		61*	502	2
		62*	513	2
		63*	492	2
		64*	502	2
		65	557	2
		66	556	2
סה"כ אזור מגורים א'			34,057	132

* ביצוע מותנה בהשלמת המיגרשים ודרך הגישה אליהם בהסכמת בעל הקרקע.

יעוד	ציון בתשריט	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים ב'	תכלת	67	1,897	9
		68	1,698	10
		69	1,879	10
		70	1,771	10
		71	1,726	10
		72	1,512	9
סה"כ אזור מגורים ב'			10,483	58
סה"כ אזור מגורים א' + ב'			44,540	190

2.0 טבלת שטחים של אזורים שאינם למגורים

יעד	ציון בתשריט	מספר מגרש	שטח במ"ר
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה	73	1,776
שטח מסחרי	אפור	74	2,446
שטח ציבורי פתוח	ירוק	96,97 75-86	10,538
דרכים קיימות	חום בהיר - חול	94,95	7,059
דרכים מוצעות- כולל דרך בטחון	אדום	87,88,89,90	24,420
רחוב משולב	ירוק עם פס אדום	91,92	1,804
סה"כ שטחים שאינם מגורים			48,043

3.0 סה"כ טבלת שטחים של התוכנית (אזורים למגורים ואזורים שאינם למגורים) = 92,583 מ"ר.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א'

שטח המסומן בתשריט בצבע כתום עליו חלים הכללים הבאים:

- 1.1 גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- 1.2 גבולות המגרש המדויקים יקבעו ע"י תכנית מדידה שתבוצע בהתאם לתכנית מפורטת זו. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית המדידה וסימונה בשטח.
- 1.3 על כל מגרש תותר בניית בית מגורים דו-משפחתי או חד משפחתי, באישור הועדה. זכויות הבניה במקרה זה כמפורט להלן.
- 1.4 א. שטח בניה מותר בבית דו-משפחתי: - 180 מ"ר לכל יח"ד, מזה תכסית קרקע של עד 45%.
- ב. שטח בניה מותר בבית חד-משפחתי: - 240 מ"ר (כולל שטח מרתף), מזה תכסית קרקע 35%.
- ג. מרתפים: - עד 30 מ"ר לכל יח"ד בבית דו-משפחתי, ועד 50 מ"ר לבית חד-משפחתי, נכלל בשטח הבניה המותר.
- 1.5 קווי הבניין:
 - א. קו בניין קדמי יהיה לא פחות מ- 4 מ' יתר קווי הבניין לא יהיו פחותים מ- 3 מ'.
 - ב. קווי הבניין במגרשים הסמוכים לגדר הישוב באזור המסומן בתשריט כדרך בטחון, לא יפחתו בכל מקרה מ- 25 מ' מגבול התכנית.
 - ג. קווי הבניין הקדמיים במגרשים 1, 2, 4, 5, 6, ו- 7 הסמוכים לכביש הגישה ליישוב עץ אפרים, לא יפחתו מ- 7 מ'.
- 1.6 הגובה המירבי לבניה לא יעלה על 9.80 מ' בבניין עם גג שטוח, ו- 11.5 מ' בבניין עם גג משופע.
מפלס ה- 0.00 ייקבע בתכניות העמדה בקני"מ 1:500 או 1:250.
- 1.7 בבניין עם גג שטוח תותר עליה לגג שמפלסו העליון לא יעלה על 2.50 מ' מעל מפלס הגג השטוח ושטחה 10 מ"ר, וזאת באישור הועדה.
שטח זה כלול בשטח המותר לבניה.
- 1.8 חנייה: על פי אישור המפע"ת ובהתאם לנספח תחבורה מספר 1 מקומות חניה יהיו, כמפורט להלן: באזור מגורים א' - 264 מקומות חניה עבור 132 יח"ד.
- 1.9 קירות תומכים וגדרות: מאבן טבעית או בצורת סלעיה לפי פרטים אחידים. גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת ו- 3.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו קיר. במקרה של צורך בתמיכה של קיר גבוה יותר, ייבנה קיר תומך נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה לפי הנ"ל.
- 1.10 גדרות: תותר בניית גדרות משבכת מתכת או עץ.
הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'.

- 1.11 מערכות תשתית : מערכות התשתית הראשיות בתחום התכניות יהיו מערכות תת - קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב).
בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים. זכות מעבר במגרשים בהם יהיה צריך להעביר מערכת תשתית כמפורט בנספחי התכנית.
- 1.12 עבודות עפר : אין לפנות עודפי קרקע בזמן עבודות העפר מחוץ לגבולות המגרשים.
- 1.13 מתקני אשפה : מתקני האשפה יבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה. פירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.
- 1.14 הבנייה בשטחים אלו תותר רק לאחר שתוכן עבור כל מגרש בקשה להיתר בניה לאישור הוועדה
2. **אזור מגורים ב'**

אזור המסומן בתשריט בצבע תכלת עליו חלים הכללים הבאים :

- 2.1 הבניה במגרשים באזור זה מיועדים לבניה רוויה (קוטגיים טוריים) בצפיפות של עד 6 יח' לדונם ברוטו.
- 2.2 תכסית המבנים לא תעלה על 65%.
- 2.3 שטח מותר לבניה במגרשים אלו יהיה עד 100% משטח המגרש עד 150 מ"ר לכל יחיד.
- 2.4 מרתפים : תותר בנית מרתפים עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור. כלול בשטח בניה מותר.
- 2.5 קווי הבניין :
- א. קו בניין קדמי יהיה לא פחות מ - 4 מ'. קו בניין אחורי יהיה 3 מ' וקווי הבניין הצדדיים יהיו 0.
- ב. קווי הבניין במגרשים הסמוכים לגדר הישוב באזור המסומן בתשריט כדרך בטחון, לא יפחתו בכל מקרה מ - 25 מ' מגבול התכנית.
- 2.6 הגובה המירבי לבניה לא יעלה על 9.80 מ' בבניין עם גג שטוח, ו - 11.5 מ' בבניין עם גג משופע.
מפלס ה - 0.00 ייקבע בתכניות העמדה בקנ"מ 1:500 או 1:250.
- 2.7 בבניין עם גג שטוח תותר עליה לגג שמפלסו העליון לא יעלה על 2.50 מ' מעל מפלס הגג השטוח ושטחה 10 מ"ר, וזאת באישור הוועדה המקומית. שטח זה כלול בשטח המותר לבניה.
- 2.8 חנייה : על פי אישור המפע"ת ובהתאם לנספח תחבורה מס' 1, מקומות חנייה יהיו בתחום הדרכים כמפורט להלן : איזור מגורים ב' 104 מקומות חניה עבור 85 יחיד.
- 2.9 קירות תומכים וגדרות : מאבן טבעית או בצורת סלעיה לפי פרטים אחידים. גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת ו - 3.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו קיר. במקרה של צורך בתמיכה של קיר גבוה יותר, ייבנה קיר תומך נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה לפי הנ"ל.

- 2.10 גדרות : תותר בניית גדרות מסבכת מתכת או עץ.
הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'.
- 2.11 מערכות תשתית : מערכות התשתית הראשיות בתחום התכניות יהיו מערכות תת - קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב).
בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים. זכות מעבר במגרשים בהם יהיה צריך להעביר מערכת תשתית כמפורט בנספחי התכנית.
- 2.12 עבודות עפר : אין לפנות עודפי קרקע בזמן עבודות העפר מחוץ לגבולות המגרשים.
- 2.13 מתקני אשפה : מתקני האשפה יבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה. פירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.
- 2.14 הבנייה בשטחים אלו תותר רק לאחר שתוכן עבור כל מגרש בקשה להיתר בניה לאישור הוועדה

3. שטח מסחרי

- 3.1 האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי הכולל : שטח לחנויות ומשרדים ו/או שירותים אישיים, ו/או שירותי בריאות ו/או מוסדות דת. השטח יישאר בבעלות פרטית.
- 3.2 גובה המבנים לא יעלה על 25 מ' ממפלס הדרך ולא יעלה על 3 קומות ממפלס הדרך.
- 3.3 תכנית הקרקע לא תעלה על 50%. במנין השטחים לא יכללו שטחי ארכדה ו/או מרפסות מגורות.
- 3.4 תותר בנית ארכדה לאורך המבנה במפלס הקרקע בצמוד לדרך על קו בניין 0. יתר קווי הבניין לא יפחתו מ-4 מ'. שטחי הארכדה לא יחשבו במנין השטח העיקרי.
- 3.5 בתכנית הבינוי המפורטת יינתן פתרון אדריכלי ונופי נאות.
- 3.6 לגבי המיגרש, תוגש תוכנית מפורטת לאישור מת"ע.

4. שטח למבני ציבור

- 4.1 התכנית המכסימלית תהיה 50% משטח המגרש קוו בנין קדמי יהיה 4 מ'. קוו בנין צידי הפונה למגורים יהיה 4 מ' וקוו בנין צידי הפונה לשטח הירוק יהיה 3 מ'.
- 4.2 תוכנית בינוי מפורטת של מבני הציבור תוגש לאישור הוועדה ותכלול 1 כיתת גן חובה, 1 כיתת טרום חובה, בית כנסת ומתנ"ס. המבנה יהיה מבנה מדורג בן שתי קומות מעל מיפלס כביש מס' 14 ו - 2 קומות מעל כביש מספר 13.
- 4.3 הגובה המירבי לבניה לא יעלה על 9.80 מ' ממיפלס כביש 14 ויקבע באמצעות תכנית בינוי. יוקצה שטח בגודל שלא יפחת מ - 400 מ"ר, במשולב עם שטח השצ"פ הצמוד, להקמת מתקני משחקים לילדים, גינון, נטיעות ושבילים להולכי רגל.
- 4.4 חניה - בהתאם להוראות המפע"ת.
- 4.5 יותר שימוש למסחר.

5. שטח ציבורי פתוח

שטח המסומן בתשריט בירוק עליו חלים הכללים הבאים :

- 5.1 השטחים ישמשו לנטיעות, גינון נופש ומרגוע ומגרשים למתקני משחקים לילדים, ושבילים למעבר רגלי.
- 5.2 בתחום שטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות השירותים הציבוריים : טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו-כן תותר הטעת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לטלויזיה בכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון : גדרות, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתיאום עם גורמי הביטחון.
- 5.3 בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט האמור בסעיף 5.2.

6. דרכים

- 6.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וצבע חול מיועדים לדרכים.
- 6.2 שטח הדרכים יכלול : מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ושטח למפרצי חניה. רוחב הדרכים יהיה עפ"י המסומן ברוזטות בתשריט.
- 6.3 תותר, בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריים : חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחובות, כבלים לרשת טלויזיה, וצנרת גז.
- 6.4 תותר, בתחום המדרכות ושולי הדרך, נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
- 6.5 לא תותר כל עבודה, בתחום הדרכים, פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
- 6.6 בעת ביצוע הדרכים תותר סטייה של עד 2.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותתוקן החלוקה בהתאם לכך. עפ"י אישור במפע"ת.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

- 1.0 **תנאים למתן היתר בניה**
לא יינתנו היתרי בניה למגורים לפני ביצוע התחברות למאסף האזורי של נחל קנה.
לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב התכנית אלא אם תוגש, ותאושר תחילה ע"י הוועדה, אחת או יותר מהתוכניות המפורטות להלן:

א. תכנית בינוי

תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל ייעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הוועדה.

ב. תכנית פיתוח

1. לא יינתן היתר בניה ללא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר יהיה להכין ולהגיש תכנית פיתוח של כל המתחם.
2. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינות, מערכת השקיה, קווי ניקוז, קווי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני אשפה, מתקני כביסה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף שתדרוש הוועדה.
3. לפי דרישת הוועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד של תכנית בינוי.

2.0 **ארכיאולוגיה**

במקרה של גילוי עתיקות (בנוסף לאלה המצויים באתרי עתיקות מסומנים) יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3.0 **תכנונם וצורתם החיצונית של המבנים והמתקנים:**

- 3.1 הבניה תהיה מבניה קשה.
- 3.2 יותר שימוש בחומרים הבאים:
 - אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.
 - בניה בבולקים או בלבנים עם ציפוי טיח בגמר צבע גמיש
 - בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים.
- 3.3 לא תותר בנית קירות פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד ואבן לקט
- 3.4 אישור שימוש בחומרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תעשה רק בהתאם לאישור הוועדה.
- 3.5 מעקות: מעקות בנויים של הגגות והמרפסות יהיו בהתאם לחוק ויכללו במגבלת גובה המבנה.
- 3.6 הארובות יהיו חלק אינטגרלי של התכנון האדריכלי של המבנה. גובה הארובה יהיה עפ"י התקן.

3.7 גמר גגות : כל כיסויי הגגות השטוחים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזית אסתטית כך שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי וזאת באחת הדרכים הבאות : כיסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר-קיימא בצבע בהיר באישור הוועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

4.0 **תעודת גמר :**
חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה לאחר שינתן אישור המהנדס שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

5.0 הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של תשתיות, בהתאם להוראות קצין הגמ"ר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

פיתוח שטח	1.0
1.1 פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק"מ 1:250 שתוגש לאישור הועדה.	
1.2 תמיכת הקרקע – פילוס ויישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה.	
1.3 במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה.	
1.4 ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית.	
1.5 מעקה בטיחות ע"ג קיר תומך וע"ג מסלעה או על גבול המגרש לצד הדרך או לצד מעבר רגלי, יבוצע מחומרים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם, לא יותר ביצוע גדר רשת מכל סוג שהוא בגדר בטיחות, אלא אם כן תותקן גדר הרשת על גבול אחורי של המגרש, שמאחוריו אין יעוד כלשהו או שהיעוד הוא שצ"פ הנמצא בשולי הישוב.	
1.6 על גבול מגרש צידי ואחורי מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים ו/או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.	
מתקני אשפה ציבוריים	2.0
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות הועדה. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנע מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסתטיים. יש להציג פתרון על גבי התוכניות למיכלים הנ"ל.	
סילוק מפגעים ושימור הנוף	3.0
3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול 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 שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או המועצה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.	
3.3 שימור הנוף: יובטחו 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 האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים. ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. ב. להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית	

- ב. 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

פרק ז' – תשתית, תיעול, ניקוז, ביוב ואספקת מים

- 1.0 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול**
- הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקציב קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 2.0 שמירה על הבריאות**
- הוועדה רשאית לדרוש כי יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- 3.0 חניה**
- א. יחס החניה באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד 1. תותר חניה אחת לכל יח"ד בתוך המגרש.
- ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד, כפי שייקבע ע"י המפקח על התעבורה.
- ג. למפקח על התעבורה סמכות להקל בעניין דרישות החניה אם לדעתו תנאיי הטופוגרפיה לא מאפשרים עמידה בדרישות אלה.
- 4.0 ניקוז**
- א. תכניות הפיתוח תכלולנה פתרונות ניקוז עיליים.
- ב. המחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר קווי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה. הועדה תהיה מוסמכת להכתיב למחזיק בקרקע את גימור הפיתוח של קטעי המגרש בו עוברים קווי ביוב.
- ג. לועדה ו/או לנציגיה תהיה הזכות להיכנס בכל עת שתמצא לנכון, למגרש פרטי בו עובר קו ניקוז ציבורי לצורך טיפול ותחזוקה לרבות ביצוע חפירות, לשם החלפת שוחות וקוים שהתבלו. הועדה לא תהיה מחויבת להחזיר את מצב המגרש לקדמותו.
- 5.0 סילוק שפכים**
- א. הטיפול והסילוק של השפכים יעשה בשטחים שמחוץ לתכנית, באמצעות החיבור למאסף האזורי של נחל קנה, ובהתאם להנחיות ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ב. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
- ג. זכות מעבר קווי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קווי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה. הועדה תהיה מוסמכת להכתיב למחזיק בקרקע את גימור הפיתוח של מגרש בו עוברים קווי ביוב.
- ד. לועדה ו/או לנציגיה תהיה הזכות להיכנס בכל עת שתמצא לנכון, למגרש פרטי בו עובר קו ביוב ציבורי לצורך טיפול ותחזוקה לרבות ביצוע חפירות, לשם החלפת שוחות וקוים שהתבלו. הועדה לא תהיה מחויבת להחזיר את

מצב המגרש לקדמותו.

- ה. פתרון הביוב, התחברות למתקן אזורי "נחל קנה" עפ"י תוכניות מאושרות על ידי הרשויות המוסמכות ו/או הועדה לאיכות הסביבה.

6.0 אספקת מים

- א. אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שייעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

7.0 חשמל ותקשורת

- א. רשת אספקת החשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית, בתוואי שלאורך דרך, או בתוך שטח ציבורי או בתוך תחום של קרקע פרטית.
- ב. בניית מבני עזר לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של "בזק" וכיוצ"ב תותר בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים, ובתנאי שמיקומם, מפלסיהם, ואופן הפיתוח סביבם יסומנו בתוכנית הבינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית. באזורים מסוימים יהיו מתקנים אלה חלק מהמבנים ומיקומם יצוין בתוכנית הבינוי לביצוע.
- ג. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. בקרבה לקוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה לפחות מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- מקו מתח נמוך – 2 מטר.
 - מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר.
 - מקו מתח גבוה עד 161 ק"ו – 11 מטר.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ – 2 מטר מהם.
- ד. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתואי מעבר החשמל:
1. חניית רכב על פני הקרקע.
 2. קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
 3. דרכים חוצות את המעבר.
 4. שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה המקומית.

8.0 מתקנים

- א. מתקנים סולריים – הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע הגג, במקרה של גגות שטוחים יבנו קירות מסתור.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לווינים – מרכזיות בלבד.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים, ממדי"ם או ממקי"ם, הכל בהתאם

להוראות הג"א.

- ד. קוי מיס וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות ימוקמו במקומות כפי שתחליט הועדה וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות הועדה.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

9.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה.
- ב. הועדה רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומה.
- ג. במגרשים בהם מצויים עצים, רשאית הועדה להתנות מתן היתר בניה במיקום הבית המתוכנן באופן שיימנע הצורך בעקירת העצים ולצורך זה רשאית הועדה להקל במידות קווי הבניין עד 20%.

10.0 כיבוי אש

- א. כל תכנית פיתוח תכלול הכנות לכיבוי אש כפי שייקבע ע"י קצין כיבוי אש, או כל אדם אחר, הממונה מטעם איגוד ערים לכיבוי אש יהודה ושומרון. הכנות אלו יכולות לכלול דרכי גישה ו/או מיקום הדיראנטים ו/או כל סידור אחר שיידרש.
- ב. באזורים הבנויים הקיימים, בעת כניסת התכנית לתוקף, תדרוש הועדה מהגורם שפיתח את האזורים האלה, לבצע הכנות לכיבוי אש כנדרש.

11.0 מתקני גריסה

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

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

- 1.0 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :
- א. מחסן תחמושת/נשק (בשטח הקיים בישוב עץ אפרים).
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון (בשטח הקיים בישוב עץ אפרים).
- 2.0 א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימותחתימה, חותמת, תאריך

חתימה למחברת שחומרת

ממלאת מקום בע"מ

חתימת בעל הקרקע - החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

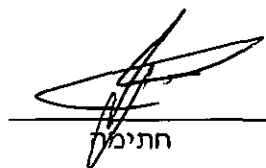
חתימת עורך התכנית - בני ראובן לוי - אדריכלים

חתימת היזם - החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

חתימת המגיש - המועצה האזורית שומרון

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



חתימה

שם ותפקיד
אבנר אלמגור

תאריך
19/4/19

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה