

**מתן תוקף**

מרחב תכנון מקומי - שומרון

איזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 119/5**  
**שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15**

שם הישוב:	נופים
בעל הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
יזם התכנית:	משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז.
מגיש התכנית:	הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
שטח התכנית:	267.77 דונם
קנה מידה:	1:1250/2500
עורכת התכנית:	אדריכלית רחל ולדן רח' ברטנורה 19, תל-אביב 62282 טל. 03-5467586 / פקס. 03-6046299 מס' רשיון - 07080

המנהל הכללי של מועצת התכנון העליונה  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 וצו בדבר חוק תכנון עירוני ופניינים  
 (תחוקה ושומרון) (מס' 119/5-1972)  
 אשר עליו נשען תכנון אזורי וצו  
 (מס' 119/5-1972) (מס' 119/5-1972)  
 מס' 119/5  
 מרחב תכנון מקומי  
 מס' 119/5  
 מס' 119/5  
 ועדת התכנון  
 בתאריך 4/12  
 בתאריך 2.5.12  
 והחליטה להעביר תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
 מועצת התכנון העליונה  
 מועצת התכנון העליונה  
 מועצת התכנון העליונה

תאריך עדכון אחרון: מאי 2012 אייר תשע"ב

ע.מ.מ.ס.

התוכן

3	..... התכנית	פרק א' :
4	..... הגדרות	פרק ב' :
5	..... טבלת שטחים	פרק ג' :
10	..... רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' :
12	..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' :
13	..... פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו' :
13	..... תשתיות, ניקוז תיעול והספקת מים	פרק ז' :
13	..... שונות	פרק ח' :
14	..... מרכיבי בטחון	פרק ט' :
15	..... חתימות והצהרת המתכנן	פרק י' :

**פרק א' – התכנית**

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 119/5, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. המקום : נופים.  
קואורדינטות : 209387 – 210328 / 673086 – 673791  
אדמות כפר דיר איסתיא :  
גוש פיסקאלי XII, חלק מחלקה אד-דחמס  
גוש פיסקאלי XIII, חלק מחלקה וד-קנה
3. גבול התכנית : כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית : א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט בק.מ. 1: 1250/1: 2500.
5. שטח התכנית : 267.77 דונם.
6. יזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון – מחוז מרכז.
7. מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. עורכת התכנית : אדריכלית רחל ולדן  
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282.  
טל. 03-5467586 / פקס. 03-6046299 – 03.  
מס' רשיון 07080
10. מטרות התכנית : א. שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי לשכונת מגורים.  
ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים דלהלן :  
איזור מגורים א'.  
שטחים פרטיים פתוחים.  
שטח למבנים ולמוסדות ציבור.  
שטחים ציבוריים פתוחים.  
דרכים.  
ג. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.
11. כפיפות התכנית : תכנית מפורטת מס' 119/5 זו כפופה לתכנית מתאר אזורית S-15 ובכל מקרה של סתירה ביניהן יקבעו הוראותיה של תכנית 119/5 זו.

**פרק ב' – הגדרות**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 119/5, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S-15.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם אחר שהמהנדס העביר אליו בכתב מסמכויותיו, 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 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. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי הנדרשת לצורך מתן היתר בניה תהיה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה קווי בניין ומפלסי 0.00 של המבנים. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה.
8. **קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. **קומה:** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מפני הקרקע הסופיים. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
11. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס ה-0.00. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל עפ"י 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. למעט חניה מקורה עד 30 מ"ר ליחיד.
14. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
15. **שטח תכסית:** שטח השלכה אנכית של צללית הבניין.
16. **מפלס ה-0.00+:** מפלס הכניסה הראשית לבנין, יקבע ויאושר ע"י הוועדה במסגרת תכנית הבינוי.
17. **עלית גג:** חלל שנוצר בין גג משופע לתקרה שמתחתיו. במידה ויש גישה אליו מתוך יחידת הדיור ויש לו לפחות חלון אחד – ייחשב השטח שהוא בגובה פנימי מ-1.8 מ' ומעלה – בשטח המותר לבניה של אותה יחיד.

18. חזיתות:

חזית קדמית - חזית המגרש לדרך (קו בניין קידמי).  
 חזית אחורית - חזית הנגדית לחזית הקדמית (קו בניין אחורי).  
 חזית צדדית - חזית נצבת לחזית קדמית.  
 במקרה של מגרש פינתי- לו 2 חזיתות לרחוב- יחשבו 2 החזיתות האחרות כצדדיות.

**פרק ג': טבלת שטחים**

שטח(ב-%)	שטח (בדונם)	צבע בתשריט:	אזור מיועד ל:
48.77	130.63	כתום	מגורים א'
25.91	69.37	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
8.16	21.84	חום מותחם חום כהה	שטח למבנים ולמוסדות ציבור
4.19	11.20	ירוק	שטח ציבורי פתוח
12.97	34.73	חום בהיר	דרך קיימת
100.00	267.77		סה"כ

**טבלת מגרשים למגורים ושפפ"ים:**

שטח בדונם	מס. מגרש שפ"פ	שטח בדונם	מס. מגרש מגורים א'
0.182	301A	0.808	301
0.314	302A	0.710	302
0.404	303A	0.607	303
0.276	304A	0.720	304
0.383	305A	0.617	305
0.268	306A	0.732	306
0.394	307A	0.614	307
0.289	308A	0.708	308
0.364	309A	0.652	309
0.295	310A	0.704	310
0.332	311A	0.660	311
0.366	312A	0.634	312
0.329	313A	0.683	313
0.410	314A	0.591	314
0.314	315A	0.692	315
0.326	317A	0.656	317
0.448	318A	0.550	318
0.340	319A	0.632	319
0.458	320A	0.541	320
0.339	321A	0.675	321
0.476	322A	0.523	322
0.330	323A	0.680	323
0.448	324A	0.546	324
0.278	325A	0.691	325
0.438	326A	0.563	326
0.261	327A	0.760	327
0.426	328A	0.575	328
0.209	329A	0.811	329

0.439	330A	0.562	330
שטח בדונם	מס. מגרש שפ"פ	שטח בדונם	מס. מגרש מגורים א'
0.227	331A	0.753	331
0.438	332A	0.561	332
0.288	333A	0.689	333
0.425	334A	0.576	334
0.311	335A	0.675	335
0.443	336A	0.562	336
0.372	337A	0.607	337
0.437	338A	0.552	338
0.412	339A	0.579	339
0.420	340A	0.579	340
0.380	341A	0.625	341
0.399	343A	0.600	343
0.398	344A	0.595	344
0.368	345A	0.615	345
0.387	346A	0.612	346
0.343	347A	0.610	347
0.385	348A	0.616	348
0.354	349A	0.635	349
0.374	350A	0.623	350
0.366	351A	0.651	351
0.374	352A	0.625	352
0.344	353A	0.614	353
0.402	354A	0.600	354
0.329	355A	0.683	355
0.386	356A	0.612	356
0.347	357A	0.639	357
0.316	358A	0.695	358
0.356	359A	0.633	359
0.209	360A	0.791	360
0.372	361A	0.598	361
0.390	362A	0.607	362
0.385	363A	0.628	363
0.373	364A	0.641	364
0.359	365A	0.623	365
0.131	366A	0.845	366
0.357	367A	0.621	367
0.269	368A	0.712	368
0.261	371A	0.748	371
0.300	373A	0.704	373
0.366	375A	0.631	375
0.374	377A	0.621	377
0.381	379A	0.607	379
0.397	381A	0.605	381
0.414	383A	0.600	383
0.399	385A	0.602	385
0.386	387A	0.612	387
0.376	389A	0.631	389
0.348	391A	0.656	391
0.352	393A	0.647	393

0.344	395A	0.638	395
<b>שטח בדונם</b>	<b>מס. מגרש שפ"פ</b>	<b>שטח בדונם</b>	<b>מס. מגרש מגורים א'</b>
0.370	397A	0.618	397
0.216	401A	0.792	401
0.252	402A	0.730	402
0.362	403A	0.637	403
0.278	404A	0.711	404
0.343	405A	0.656	405
0.380	406A	0.609	406
0.322	407A	0.676	407
0.362	408A	0.627	408
0.314	409A	0.683	409
0.329	410A	0.661	410
0.293	411A	0.709	411
0.328	412A	0.665	412
0.355	413A	0.645	413
0.315	414A	0.674	414
0.301	415A	0.698	415
0.312	416A	0.679	416
0.318	417A	0.680	417
0.309	418A	0.681	418
0.299	419A	0.696	419
0.314	420A	0.659	420
0.296	421A	0.702	421
0.326	422A	0.667	422
0.300	423A	0.702	423
0.350	424A	0.648	424
0.333	425A	0.664	425
0.377	426A	0.617	426
0.341	427A	0.659	427
0.387	428A	0.617	428
0.388	429A	0.611	429
0.375	430A	0.607	430
0.398	431A	0.613	431
0.355	432A	0.643	432
0.345	433A	0.653	433
0.362	434A	0.627	434
0.369	435A	0.665	435
0.376	436A	0.620	436
0.397	437A	0.605	437
0.330	438A	0.661	438
0.452	439A	0.549	439
0.261	440A	0.724	440
0.457	441A	0.541	441
0.450	443A	0.549	443
0.034	444A	0.540	444
0.437	445A	0.557	445
0.226	446A	0.766	446
0.235	448A	0.758	448
0.355	449A	0.649	449
0.222	450A	0.779	450

0.289	451A	0.709	451
<b>שטח בדונם</b>	<b>מס. מגרש שפ"פ</b>	<b>שטח בדונם</b>	<b>מס. מגרש מגורים א'</b>
0.247	452A	0.752	452
0.266	453A	0.734	453
0.296	454A	0.708	454
0.327	455A	0.672	455
0.334	456A	0.666	456
0.382	458A	0.619	458
0.357	460A	0.640	460
0.349	462A	0.648	462
0.376	464A	0.644	464
0.389	466A	0.640	466
0.358	468A	0.642	468
0.326	470A	0.673	470
0.291	472A	0.701	472
0.163	473A	0.568	473
	ללא	0.529	474
	ללא	0.532	475
	ללא	0.518	476
0.444	501A	0.539	501
0.222	502A	0.770	502
0.428	503A	0.569	503
0.310	504A	0.678	504
0.460	505A	0.536	505
0.317	506A	0.663	506
0.407	507A	0.577	507
0.330	508A	0.673	508
0.401	509A	0.553	509
0.347	510A	0.671	510
0.442	511A	0.586	511
0.343	512A	0.677	512
0.419	513A	0.547	513
0.339	514A	0.665	514
0.441	515A	0.585	515
0.408	516A	0.600	516
0.435	517A	0.555	517
0.427	518A	0.581	518
0.434	519A	0.533	519
0.439	520A	0.566	520
0.441	521A	0.568	521
0.419	522A	0.565	522
0.431	523A	0.573	523
0.424	524A	0.579	524
0.417	525A	0.572	525
0.435	526A	0.569	526
0.402	527A	0.587	527
0.354	528A	0.640	528
0.384	529A	0.645	529
0.449	530A	0.548	530
0.337	531A	0.615	531
0.356	532A	0.636	532



שטח בדונם	מס. מגרש שפ"פ	שטח בדונם	מס. מגרש מגורים א'
0.306	533A	0.697	533
0.087	534A	0.882	534
0.307	535A	0.671	535
0.177	536A	0.851	536
0.304	537A	0.687	537
0.221	538A	0.755	538
0.292	539A	0.699	539
0.198	540A	0.680	540
0.335	541A	0.655	541
0.176	542A	0.627	542
0.332	543A	0.643	543
0.269	544A	0.643	544
0.317	545A	0.679	545
0.245	546A	0.647	546
0.345	547A	0.658	547
0.199	548A	0.629	548
0.416	549A	0.582	549
0.289	550A	0.695	550
0.320	551A	0.533	551
0.356	552A	0.497	552
0.343	553A	0.510	553
0.310	554A	0.544	554
0.254	555A	0.600	555
0.361	556A	0.673	556
0.371	5141A	0.634	5141
0.484	5491A	0.503	5491
69.37		130.63	סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק זה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 1. מגורים א'

שטח הצבוע בתשריט בצבע כתום - מיועד לאזור מגורים א'. בכל מגרש תותר בנית בתים חד- משפחתיים או דו- משפחתיים. מבנה דו משפחתי יתאפשר או כשתי יח"ד הצמודות אחת לשניה בקיר משותף או אחת מעל השניה אם הפרש המפלסים מצדיק זאת. בהסכמת הדיירים ובאישור הוועדה. ניתן לאחד את מגרשים מס' 305 ו 307 על פי תכניות בינוי שתאושר ע"י הוועדה. שטח המותר לבניה למגרש לאחר האיחוד יהיה 530 מ"ר. שאר ההוראות על פי הוראות התכנית לאזור מגורים א'.

שטח מותר לבניה: עד 300 מ"ר למגרש בבנית מבנה חד משפחתי, כולל מחסן, ממ"ד ומרתף. בדו-משפחתי- עד 220 מ"ר ליח"ד, כולל, מחסן, ממ"ד ומרתף.

תכסית: 40% מ"ר לבית חד משפחתי, 65% מ"ר לבית דו משפחתי.

חניה: 2 מקומות חניה ליח"ד בתוך המגרש. תותר על קו בנין קידמי 0 או צדדי, בתנאי שהניקוז לא יהיה למגרש השכן. כמו כן יותר קירווי החניה, בגודל של עד 30 מ"ר ליח"ד. שטח החניה שמקורה לא נכלל בשטח המותר לבניה.

מחסן: בתוך קווי בניין או מתחת לחניה, אם הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת. שטחו עד 30 מ"ר ליח"ד. שטח המחסן נכלל בשטח המותר לבניה.

מצללה: לפי הנחיות להגשת בקשה לפרגולה שבתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג: עד 40% מקו בנין, (בבניה קלה) ובאישור הוועדה. לא תותר בנית מצללות בשכ"פ.

קומות: תותר בנית מבנים בני 2 קומות עלית גג ומרתף לכל יח"ד. במגרשים בהם תותר בנית 2 יח"ד אחת מעל השניה תותר בנית 3 קומות+עלית גג+מרתף: ב 2 קומות + עלית גג ליח"ד עליונה וקומה אחת + מרתף ליח"ד תחתונה.

גובה מירבי לבניה: עד 7.5 מטר למבנה עם גג שטוח או עד 9.0 מטר לבנין עם גג רעפים ממפלס ה 0.00. במגרשים בהם תותר בנית יח"ד אחת מעל השניה - יהיה מפלס ה - 0.00 - מפלס הכניסה ליח"ד עליונה.

מרתף: תותר בנית מרתף. שטח המרתף כלול בשטח המותר לבניה. המרתף לא נכלל במניין הקומות המותר.

גגות: גגות שטוחים, מבטון מזויין מצופה באיטום, או גגות רעפים בשיפוע תקני וגאומטריה פשוטה, באישור מהנדס הוועדה.

קולטי שמש: בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

קוי בנין: קו בנין קידמי - ע"פ סימון ברוזטה בתשריט.

קו בנין אחורי- 0 מטר ( לכיוון השפ"פ). או 3 מ' לכיוון שצ"פ.

קו בנין צדדי- 3 מ'. תותר בניה בקיר משותף עם קו בנין צדדי אחד - 0. כאשר השני 6 מ'.

במגרשים מס' 540, 542, 544, 546, 548, 473, 474, 475, 476 בהם מותרת בנית שתי יח"ד אחת מעל השניה בבנייה טיפוסית, מותרת חריגה נקודתית עד 30% מקו בנין צדדי ביחידה התחתונה בשטח שמתחת לכניסה של היחידה העליונה, בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

### 2. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם בירוק כהה - מיועד לשטחים פרטיים פתוחים. הם יהיו חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים הצמודים להם אך ישמשו לצורך חצרות, גינות ופיתוח בלבד. לא תותר בהם כל בניה. תותר בנית גדר קלה ולא אטומה, על גבי מסד של מקסימום 20 ס"מ. מקסימום גובה גדר 1.5 מ' מגובה פני הקרקע הסמוכה במגרש(כולל המסד). באישור הוועדה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.

### 3. שטח למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום תחום בפס חום כהה- מיועד למבני ציבור, מגרשים מס. 101,102,103,104. תותר בניית מבני חינוך, ספורט, בריאות, דת, תרבות, מבנה מוניציפאלי וכיו"ב.

שטח מותר לבניה: שטח מותר לבניה – 60% משטח המגרש.

תכסית: תכסית מותרת – 40% משטח המגרש.

גובה מירבי לבניה: גובה בניה מכסימלי מותר ממפלס ה-0.00–10.0 מ' עד 3 קומות. כולל גג רעפים ולא כולל מרתף.

קווי בנין: עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה. ולפי סימון ברוזטות בתשריט. קווי בנין לכיוון מגורים א' – 4 מ'.

חניה: תהיה בתוך המגרש, לפי התקן הקיים בעת הוצאת היתר בניה.

חלוקת מגרשים: בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים על סמך תכנית חלוקה לכל המגרש המאושרת ע"י הוועדה.

### 4. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק – מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. ישמשו למעברים להולכי רגל, צנרת וניקוז, לגנים ציבוריים, מגרשי משחק וכן למרכיבי בטחון. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים – ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה.

### 5. דרך קיימת

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות וכן למעבר כל התשתיות.

**פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.**

1. תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית למגרש דו משפחתי- הגשת תכנית בינוי עבור כל המגרש לאישור הוועדה .
2. **כל בקשה להיתר בניה תכלול:**
  - א. תכנית מדידה בקני"מ 1: 250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות מגרש.
  - ב. תרשים סביבה בקני"מ 1: 1000.
  - ג. תרשים העמדת המבנים במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה .
  - ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1: 100.
  - ה. חישוב שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי.
  - ו. מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
  - ז. תכנית למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף .
3. ההיתרים בתחום התכנית יינתנו ע"י הוועדה.
4. **שלבים בהוצאת היתר בניה:**

היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:  
בשלב ראשון ליסודות, תימוך המגרש ורצפה ראשונה. שלב שני להשלמת הבנייה יינתן לאחר המצאת תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך כתואמת את היתר שלב א' וללא צורך בדיון נוסף בוועדה.
5. **תנאים נוספים עבור מבנים ומוסדות ציבור להוצאת היתר בניה:**

הגשת תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
6. **שירותי כבאות**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
7. **חברת חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. בתוך אזור מיושב, חובה שיהיה בתוך מבנה סגור.
8. **פיקוד העורף/הגמ"ר**

תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה יהיה אישור פיקוד העורף.
9. **סידורים לנכים**

בכל השטחים הציבוריים – יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה 1965, על כל תיקוניהם.
10. **תנאי להוצאת היתר בניה באזור מגורים א':**

היתרי בניה ב 62 מגרשים לא בנויים בתחום התכנית ינתנו אחרי אישור משהב"ט.

### פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. **פיתוח השטח** - כל עבודות פיתוח השטח תהינה לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה ופרטים מאושרים ע"י מהנדס הוועדה.
2. **טיפול בתכנית השטח** - כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.
3. במידה ויהיו עודפי עפר בסיום פיתוח השטח – יפנו עודפי העפר לאתר שיאושר ע"י קמ"ט איכות סביבה.
4. **במגרשים הגובלים בקו הכחול** – עבודות עפר לא יגלשו מגבול התכנית.
5. **גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות** - יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הוועדה. כל קיר תומך בגובה מעל 2 מ' חייב לקבל אישור מהנדס.
6. **נטיעות ותנאים לעקירת עצים** - יש להתחשב בעצים בוגרים בתכנון. במידת הצורך – יועתקו עצים בוגרים עפ"י הנחיות ובאישור קמ"ט חקלאות.

### פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. **ביוב** - כל מתקני הביוב בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. מערכת הביוב תחובר למאסף נחל קנה.
2. **אספקת מים** - תבוצע ע"י חב' מקורות כפוף לדרישות האזוריות לעניין איגום ולחצי מים כפי שידרש ע"י המועצה האזורית שומרון.
3. **ניקוז** - הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
4. **חשמל וקווי תקשורת**- קווי חשמל וקווי תקשורת יהיו תת-קרקעיים. מיקום חדרי טרנספורמציה/שנאים יהיו עפ"י תכנית בינוי ובאישור הוועדה.
5. **זכות מעבר**- תשמר זכות מעבר לשירותים ותשתיות כגון: מים ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ותובטח הגישה לטיפול בהם במסגרת וכתנאי להיתר בניה.

### פרק ח' - שונות.

1. **הקצאת שטחי ציבור** – שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.
2. **בטיחות אש** - תכנית למבנה ציבורי טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
3. **בטיחות גז** - מתקני גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
4. **חניה** - התניה תהיה בתוך המגרש לפי התקן הקיים בעת הוצאת היתר בניה. חניות בתחום הרחוב יסומנו עפ"י תכנית מאזן חניות קמ"ט תחבורה.
5. **ארכיאולוגיה** - במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
6. **מתקני אשפה ציבוריים** – יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית ולהנחיות מהנדס הוועדה. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.
7. **פסולת בניין** – לא יינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.
8. **מתקנים פוטולטאים**- תותר התקנה של מתקנים פוטולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהמבנים נבנו בהתאם להיתר שניתן כחוק. המתקן יאושר ע"י הוועדה.
9. **חריגות בקווי בניין בבניה קיימת** - במבנה קיים רשאית הוועדה לאשר קו בנין קיים אם הוא קטן מהאמור לעיל. אישור הוועדה לבניה קיימת אינו מתיר אישור בבניה עתידית.
10. **סטיה בגבולות המגרשים** - תותר סטיה בגבולות המגרשים עד 0.5 מ' ללא צורך בהפקדת תכנית מפורטת חדשה.

## פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

- א. מחסן תחמושת / נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת ביטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2.

- א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה / היישוב.
- ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
- ג. מרכיבי הבטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
- ה. מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

יזם התכנית      משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז

12/5/12

מטעם אגודת שומרון\*  
הועדה המיוחדת  
לתכנון ובניה

מגיש התכנית      הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

בעל הקרקע      הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

רחל ולון אדריכלות ובינוי ערים  
רח' ברטנורף 19, ת"א 62282  
טל: 03-5467586/5440507  
פקס: 03-6046299

עורכת התכנית      אדריכלית רחל ולון

הצהרת עורך התכנית

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

רחל ולון אדריכלות ובינוי ערים  
רח' ברטנורף 19, ת"א 62282  
טל: 03-5467586/5440507  
פקס: 03-6046299

20.05.12

תאריך