



מועצה אזורית שומרון  
הועדה לתכנון ובניה  
- 4 -06- 1998  
ה ת ק ב ל

מתן תוקף

750005

-1-

אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מ"א שומרון  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
גבעת הבריכה  
אלון מורה מתחם 105

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

יחם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מגיש התכנית: החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית.

עורך התכנית: אדרי משה רביד.

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 107/4  
בישיבתה מס' 20.11.97 מיום 19  
החליטה להקדש להגשת תכנית מתאר מס' 107/4

מנהל תכנון/מהנדס  
יצר הועדה

תאריך: מאי 1998

<b>עמוד</b>	<b>תוכן עניינים</b>
3	פרק א' - נתוני התכנית
6	פרק ב' - הגדרות
12	פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם
16	פרק ד' - הוראות כלליות
18	פרק ה' - מערכות תשתית
22	פרק ו' - מרכיבי ביטחון
23	פרק ז' - חתימות והצהרת עורך התכנית

## פרק א' - נתוני התכנית

### 1. המקום

קואורדינטות: מזרח - 181820 מערב - 181400  
צפון - 182855 דרום - 182540

ישוב: אלון מורה.

גושים:	אדמות כפר	גושים	חלקות בשלמותן או בחלקן
עזמוט	6	10, 27.	
דיר אל חטב	5	2.	

### 2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

### 3. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מפורטת 107/4, אלון מורה, גבעת הבריכה, מתחם 105.

### 4. מסמכי התכנית

- א. התשריט בק"מ 1250: 1.
- ב. חוברת הוראות המכילה 23 עמודים.

### 5. שטח התכנית

66 דונם בקירוב.

6. **בעל הקרקע**  
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
7. **יוזם התכנית**  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.  
ת.ד. 120, אזור תעשייה ברקן, ד"נ אפריים 44820, טל' 03-9068014.
8. **מגיש התכנית**  
החטיבה להתישבות של ההסתדרות הציונית העולמית/חבל התיכון.  
ת.ד. 9 אריאל 44837, טל' 03-9366266.
9. **עורך התכנית**  
אדריכל משה רביד  
דרך בן גוריון 112, רמת גן 52434, טל' 03-6722127
10. **מטרת התכנית**  
הכנת תכנית מפורטת עבור 62 יח"ד, ולשם כך:  
א. חלוקת השטח למגרשים המיועדים לבניני מגורים וקביעת הנחיות בניה.  
ב. יעוד שטחים לבניני ציבור, לשצ"פ, ליעור ולתכנון בעתיד.  
ג. התוית דרכים.  
ד. קביעת כללים והנחיות לבנינו ולפיתוח.

11. ציונים בתשריט

קו כחול כהה.	גבול התכנית
קו רצוף ועליו עיגולים גדולים.	גבול אדמות כפר
קו מרוסק אלכסוני ומספר בעל שתי ספרות.	גבול שכונה ומספרה
קו מורכב מנקודות ומספר בעל שלוש ספרות.	גבול מתחם ומספרו
מספר בעל שלוש ספרות מסומן במגרש.	מספר מגרש מגורים
מספר בעל ארבע ספרות מסומן במגרש. כתום.	מספר מגרש שאינו למגורים
אלכסונים בצבע כתום.	אזור מגורים אי
חום מותחם בחום כהה.	שטח לתכנון בעתיד
ירוק.	שטח לבנין ציבורי
ירוק כהה.	שטח ציבורי פתוח
אלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין.	שטח יעור
צבע חום בהיר.	דרך משולבת
אדום.	דרך קיימת בפועל
קוים אלכסוניים שתי וערב.	דרך מוצעת או הרחבת דרך
בספרה ברבע העליון של העיגול.	חניה
בספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	מספר הדרך
בספרה ברבע התחתון של העיגול.	קו בנין מזערי
קווים אדומים חוצים באלכסון דרך המסומנת ברקע.	רוחב הדרך
כתום מותחם בקו כתום כהה.	דרך לביטול
מותחם בקו אדום מרוסק.	אזור מגורים להשלמה
	שטח לתכנון הבינוי

## פרק ב' - הגדרות

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפרושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט בהמשך.

### 1. אזור

שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.

### 2. אזור בינוי

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לשטח כולו או מקצתו, באישור הועדה, לפני מתן היתר בניה.

### 3. גובה מותר לבניה

גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

### 4. גובה פני קרקע סופיים

גובה פני הקרקע במגרש כפי שייקבע בתכנית מפורטת, ובאין קביעת כזאת כפי שייקבע ע"י המהנדס.

### 5. דרך

כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה הן בצידי הדרך והן מתחת לדרך; עצים או משוכות בצידי 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.

6. **דרך לביטול**  
דרך קיימת, דרך מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.
7. **דרך מוצעת**  
דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט, וכן דרך קיימת שמוצע להרחיבה.
8. **דרך משולבת**  
כל הפרושים וההוראות החלות על דרך חלות גם על דרך משולבת. דרך משולבת נועדה לשמש הולכי רגל ותנועה איטית של כלי רכב.
9. **דרך קיימת בפועל**  
דרך קיימת הנראת בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטטוטורית ובין שאיננה מאושרת.
10. **ועדה**  
ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.
11. **חוק**  
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
12. **חניה**  
שטח המיועד לחנית רכב בתחום זכות הדרך, בתחום חניונים או בתחום המגרש, כמפורט בפרק ה' סעיף 2.0.

**13. יחידת דיור (יח"ד)**

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.

**14. מגרש**

שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופרר במספר.

**15. מהנדס**

מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

**16. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)**

הרשות המוסמכת עפ"י החוק לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות רשות זו כולל גם ועדות משנה שונות.

**17. מתחם, מתחם תכנון**

שטח רצוף שהוא חלק משכונה, והמסומן בתשריט, והנועד לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת.

**18. קו בנין**

כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.

**19. קומה**

מרחק הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכוללות את העובי של אחת מהן. רצפת הקומה יכולה להיות אופקית או במפלסים.



**20. קיר משותף**

קיר כחלק של בנין המשמש שתי יח"ד צמודות בחלקה אחת, המחולקת לשתי חלקות הצמודות זו לזו.

**21. שטח בניה**

שטח ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין.

**22. תכנית בינוי (ראה פרק ד' סעיף 2.0)**

תכנית המראה את העיצוב התלת מימדי בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתחם, המציגה את מימדי הבנינים והשטחים הפתוחים, והכוללת תנוחות, חתכים ופרטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה.

**23. תכנית חלוקה (ראה פרק ד' סעיף 1)**

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך.

**24. תכנית פיתוח (ראה פרק ד' סעיף 3.0)**

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

גבעת הבריכה - אלון מורה  
 תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
 עמוד מס' 10 מתוך 23 עמודים

-10-

**פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם**

1.0 רשימת מגרשים (שטחי המגרשים הם מקורבים ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום).

א. מגורים א' ואזורי מגורים להשלמה

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור	
2	578	308	מגורים א'	
2	617	309		
2	627	310		
2	604	311		
2	538	312		
2	512	313		
2	512	314		
2	460	315		
(*) -	161	316		
(*) -	44	317		
62	16659	סה"כ מגורים		

(\*) אזור מגורים להשלמה.

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
2	485	285	מגורים א'
2	511	286	
2	531	287	
2	522	288	
2	528	289	
2	503	290	
2	535	291	
2	598	292	
2	512	293	
2	535	294	
2	512	295	
2	512	296	
2	507	297	
2	480	298	
2	468	299	
2	480	300	
2	480	301	
2	512	302	
2	512	303	
2	523	304	
2	550	305	
2	600	306	
2	607	307	

**גבעת הבריכה - אלון מורה**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4**  
**עמוד מס' 11 מתוך 23 עמודים**

-11-

ב. מרשים שאינם למגורים.

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2220	שטח ציבורי פתוח	301
2221	שטח ציבורי פתוח	268
2222	שטח ציבורי פתוח	420
2223	שטח ציבורי פתוח	1580
2224	שטח ציבורי פתוח	107
2225	שטח ציבורי פתוח	305
2226	בנין ציבורי	1618
2227	שטח לתכנון בעתיד	5582
2228	שטח ציבורי פתוח	287
2229	שטח ציבורי פתוח	29
2230	שטח ציבורי פתוח	250
2231	שטח ציבורי פתוח	152
2232	שטח ציבורי פתוח	1542
2234	שטח לתכנון בעתיד	4493
2235	שטח לבנין ציבורי	14343
	דרכים משולבות	725
	דרכים	16891
<b>סה"כ מגרשים שאינם למגורים</b>		<b>48893</b>

**סה"כ תכנית 65552**

**2.0 לוח ריכוז זכויות בניה**

הערות	קוי בניה במטרים			גובה בניה מירבי עד קצה הגג	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי מ"ר	שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מקורות, ועליות גג.	מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
	אחורי	צדי	קדמי									
גג משופע	5.0	3.0	5.0	8.5 מ'	2	30	150	2	460	315-285	מגורים א'	
--	7.0	5.0	5.0	על פי תכנית מפורטת שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית ובלבד שסה"כ הבניה לא תעלה על 35% לקומה משטח המגרש וסה"כ הקומות לא יעלה על 3.								בניי ציבור

**גבעת הבריכה - אלון מורה**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4**  
**עמוד מס' 12 מתוך 23 עמודים**

-12-

**3.0 הוראות בניה**

**א. אזור מגורים א'**

אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים בודדים, או זו משפחתיים.  
מותר יהיה לבנות הבנינים בשני שלבים - בשלב ראשון קומת קרקע ובשלב שני להוסיף קומה נוספת.

1. הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בנין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 0.6 מ'. מרווח אם יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.

2. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 7 שלהלן.

3. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

(2) גימור כל החזיתות של הבנינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים בהתאם לקביעת הועדה.

4. אם צוין בכל מקום שהוא חיוב לבנות בגג משופע או רעפים, הכונה היא שלפחות 60% מהתכסית של הקומה העליונה יהיו משופעים ויקורו ברעפים.

5. עלית גג - גובה נטו של עלית גג לשימוש מגורים לא יפחת מ- 1.80 מ' נטו בחלק הנמוך ולא יפחת מ- 2.50 מ' נטו בחלק הגבוה.

6. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, כחלק מן הבנין הראשי רצוף ובהמשך לו, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צידי של המגרש עם קו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:

(1) שטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר לשתי חניות ו- 15 מ"ר לחניה אחת.

- (2) שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
  - (3) אם יותקן שער יהיה הוא בפתיחה של גלילה כלפי מעלה, לא תורשה פתיחה החוצה לכיוון המדרכה.
  - (4) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
  - (5) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
  - (6) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
  - (7) במידה והוא צמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 8 בהמשך.
  - (8) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.
7. מרתפים - לא ייבנו מרתפים.
8. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

## ב. אזור מגורים להשלמה

אזור מגורים שבו גודל המגרשים קטן מהגודל המותר, או מגרשים שצורתם היא כזו שלאחר שיותוו קוי הבנין לא יותר מספיק שטח המאפשר בניה. באזור זה לא יינתנו היתרי בניה עד אשר יושלם גודל המגרש לגודל המזערי שלדעת המהנדס מאפשר בניה.

## ג. שטח לבניני ציבור

1. שטח המיועד לבנית בניני ציבור מסוגים שונים כפי שייקבע ע"י הועדה ובלבד שהיקף הבניה הכולל לא יעלה על היקף שצוין בלוח "ריכוז זכויות הבניה", פרק ג' סעיף 2.0.
2. הועדה רשאית לחלק את שטח המגרש מס' 2235 למגרשים נפרדים ליעודים השונים.

**גבעת הבריכה - אלון מורה**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4**  
**עמוד מס' 14 מתוך 23 עמודים**

-14-

3. מותר יהיה לבנות מרתף בבנייני ציבור לצרכי שרות באישור הועדה, בתנאי שתקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש, ובתנאי ששטחו של המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו.
4. מבנה לחניה מותר יהיה להקים, בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בלוח "ריכוז זכויות הבניה" פרק ג' סעיף 2.0, באישור המפקח על התעבורה.
5. לא יינתן היתר בניה בטרם תוכן תכנית בינוי לשטח המסומן בקו אדום מרוסק. אם חלקה הועדה את השטח למגרשים כאמור בסעיף 2 לעיל, תהיה היא רשאית לדרוש הכנת תכנית בינוי נפרדות לכל מגרש.

**ד. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

1. אזור המסומן בתשריט שהשימושים המותרים בו הם: גינון, יעור, מעברי רגלים, מתקני משחק, מתקנים לבידור ולספורט ומתקנים פתוחים לשימוש הציבור.
2. מותר יהיה לבנות מבני שרות לשימושים המותרים הנ"ל בהתאם להחלטת הועדה.
3. באישור הועדה מותר יהיה להעביר בשצ"פ קוים של מערכות תשתית טכנית וכן מותר יהיה להקים מתקנים הנדסיים נקודתיים כגון מגדלי מים, אנטנות וכו' וכן מקלטים ואו מרחבים מוגנים באישור רשויות הג"א ובלבד שלדעת הועדה אין בהם כדי להוות מטרד סביבתי.

**ה. אזור לתכנון בעתיד**

אזור שלגביו תוכן ותוגש לאישור מת"ע תכנית מתאר מפורטת. עד אז מותר יהיה להשתמש באזור זה כשטח ציבורי פתוח, וכל הכללים החלים על שצ"פ יחולו גם על אזור זה.

**ו. שטח יעור**

כמו שטח ציבורי פתוח, אלא שעיקר יעודו יהיה יעור, הרשות בידי הועדה המקומית להחליף בין היעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח יעור, ובלבד ששיפוע השטח הציבורי הפתוח לא יעלה על 20%. שינוי זה לא ייחשב כשינוי התכנית.

גבעת הבריכה - אלון מורה  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
עמוד מס' 15 מתוך 23 עמודים

-15-

ז. דרך

1. שימושים מותרים בזכות הדרך הם: מעבר רכב ורגלים, נטיעות תאורה ושילוט בלבד.
2. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
3. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.
4. מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית טכנית.

ח. דרך משולבת

כני"ל אלא בתוספת שימושים מותרים כמו גינון, ריהוט רחוב כגון ספסלים ועוד, בתנאיי בטיחות כפי שיאושר ע"י הועדה.

גבעת הבריכה - אלון מורה  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
עמוד מס' 15 מתוך 23 עמודים

-15-

ז. דרך

1. שימושים מותרים בזכות הדרך הם: מעבר רכב ורגלים, נטיעות תאורה ושילוט בלבד.
2. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
3. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.
4. מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית טכנית.

ח. דרך משולבת

כנ"ל אלא בתוספת שימושים מותרים כמו גינון, ריהוט רחוב כגון ספסלים ועוד, בתנאיי בטיחות כפי שיאושר ע"י הועדה.



גבעת הבריכה - אלון מורה  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
עמוד מס' 17 מתוך 23 עמודים

-17-

- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינות, מערכת השקייה, קוי ניקוז, קוי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני אשפה, מתקני כביסה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה.
- ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד של תכנית בינוי.

**4.0 ארכיאולוגיה**

במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

**גבעת הבריכה - אלון מורה**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4**  
**עמוד מס' 19 מתוך 23 עמודים**

-19-

**4.0 סילוק שפכים**

- א. הטיפול והסילוק של השפכים במסגרת התכנון והביצוע של הישוב כולו, לרבות תכנית זאת, יהיה באישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
- ג. זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה. הועדה תהיה מוסמכת להכתיב למחזיק בקרקע את גימור הפיתוח של קטעי המגרש בו עוברים קוי ביוב.
- ד. לועדה ו/או לנציגיה תהיה הזכות להיכנס בכל עת שתמצא לנכון, למגרש פרטי בו עובר קוי ביוב ציבורי לצורך טיפול ותחזוקה לרבות ביצוע חפירות, לשם החלפת שוחות וקוים שהתבלו. הועדה לא תהיה מחויבת להחזיר את מצב המגרש לקדמותו.

**5.0 אספקת מים**

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

**6.0 קוי חשמל**

- א. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך דרך, או בתוך שטח ציבורי פתוח, או בתוך שטח יעור.

גבעת הבריכה - אלון מורה  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
עמוד מס' 20 מתוך 23 עמודים

-20-

- ג. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים.  
איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- 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.

**7.0 מתקנים**

- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה.
- ג. כל בניה חדשה תבוצע עם מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות וימוקמו במקומות כפי שתחליט מ"מ קדומים וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות המ"מ קדומים.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

**גבעת הבריכה - אלון מורה**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4**  
**עמוד מס' 21 מתוך 23 עמודים**

-21-

**8.0 פיתוח שטח**

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה.
- ג. 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.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, ובלבד שיינתן אישור בכתב ע"י המהנדס.
- ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה.
- ו. מעקה בטיחות ע"ג קיר תומך וע"ג מסלעה או על גבול המגרש לצד הדרך או לצד מעבר רגלים, יבוצע בחומרים נאים ועמידים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם, הכל בהתאם להוראות הועדה.
- ז. על גבול צידי ואחורי של מגרש מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים /או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.

**9.0 כיבוי אש**

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 /או מיקום הידראנטים /או כל סידור אחר שיידרש.

**10.0 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, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

## פרק ו' - מרכיבי ביטחון

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, גרור בטחון.

ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הבטחון 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 הבטחון 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 הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

גבעת הבריכה - אלון מורה  
תכנית מתאר מפורטת מס' 107/4  
עמוד מס' 23 מתוך 23 עמודים

-23-

## פרק ז' - חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש \_\_\_\_\_

היזום: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית: החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית \_\_\_\_\_

### הפקדה

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים  
המפורטים טבלאות השטחים  
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים  
אלה המופיעים בתקנון תכנית זו.  
כמובן וידאתי עדכניות חישוב  
השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מ. רביד

אדריכל ומתכנן ערים

דרך בן גוריון 112, ר"ג 52434

טל. 03-6722127 פקס. 03-6702186



27.5.98

חתימה שם, תפקיד

תאריך

