

מתן תוקף

מהדורה 8  
5520-114/1

מרחב תכנון מקומי - שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 114/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית S - 15

הר ברכה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: החטיבה להתיישבות  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון

מגיש התכנית: החטיבה להתיישבות  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון

עורך התוכנית: גבור אברהם - אדריכל מ.ר. 25613  
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים  
טל': 03-7326350 פקס: 03-7325079

תאריך עדכון אחרון: אפריל 08

התכנית מתאר מפורטת לאזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון תעליונה  
מחלקת תכנון מקומי  
מס' 114/1

התכנית מתאר אזורית מס' 15  
התכנית מתאר מפורטת מס' 114/1  
תשל"ב-1973

מרחב תכנון מקומי  
מס' 114/1

ועדת המשנה ל  
תכנון מקומי  
מס' 114/1  
תאריך 25.3.08

החליטה לתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיל  
על פי הצעת המועצה המקומית

מנחם חלשכה  
מנהל תכנון ובניה  
מועצת תכנון תעליונה

יו"ר מועצת  
תכנון תעליונה

מנחם חלשכה  
מנהל תכנון ובניה  
מועצת תכנון תעליונה

## תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 16	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 20	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 21	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 22	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 23	שונות	פרק ט'
עמ' 24	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

## פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מתאך מפורטת מסי 114/1. הר ברכה  
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. המקום: הר ברכה נ.צ. רשת קורדינאטות חדשה  
צפון דרום 225500-225000, מזרח מערב 667500-678000  
אדמות כפר בורין גוש פיסקאלי 15, חלקים ממעוקות: אל משלה  
גוש פיסקאלי 14, חלקים ממעוקות: אד דקקה
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 24 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי  
נפרד ממנה.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 230 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: החטיבה להתיישבות  
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
8. מגיש התכנית: החטיבה להתיישבות  
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
9. עורך התכנית: גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613  
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים  
טל: 03-7326350 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית: א. הכנת תכנית מפורטת לשוב הר ברכה.  
ב. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לקרקע למגורים, לדרכים,  
לשצ"פ ולצורכי ציבור.  
ג. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בנוי ותנאים למתן  
היתרי בניה. קביעת שטחים מותרים לבניה, מספר קומות  
מרבי, ומספר יחידות מרבי למגרשים ומתחמים.  
ד. התווית דרכים חדשות ובמסגרת זו הסדרת כביש הכניסה  
לישוב.
11. כפיפות לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר אזורית S-15. בכל מקרה של  
סתירה בין התוכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 114/1 הר ברכה. כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: 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 חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. אזור בינוי: אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
9. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור בניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
10. מבנן ו/או מתחם: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המבנים המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
11. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

12. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.50 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 במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
14. גובה מרבי לבניה: הגובה 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.
15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
17. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
18. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד או ממספר צדדים נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
19. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או מספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
20. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' נמדד מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
21. גלריה (יציעה): חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.

22. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
23. 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'.
24. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
25. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
26. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
27. זיקת הנאה: שטח בתחום המגרש שבו תינתן זכות הנאה ושימוש לציבור לצרכי חנייה משותפת, דרכי גישה, אחזקת תשתיות ציבוריות, חשמל, מים, ביוב וטל"כ.

**פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית**

היעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	% מהסה"כ
אזור מגורים א'	כתום	80.55	35.02
אזור מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	31.71	5.96
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	17.07	7.42
דרך מוצעת	אדום	28.0	12.17
דרך קיימת/מאושרת	חום בהיר	18.82	8.18
דרך משולבת	פסים אדומים ירוקים באלכסון	8.63	3.75
אזור למבני ציבור	חום מותחם חום כהה	26.42	11.48
שטח למוסד חינוכי	כתום מותחם חום כהה	31.22	13.57
בית קברות קיים	משובץ ירוק באלכסון על רקע צהוב	1.20	0.52
שביל ציבורי	ירוק כהה	3.25	1.41
מגורים א' להשלמה	פסים צהוב אלכסון	1.44	0.72
שטח למתקנים הנדסיים	פסים סגול-אפור אלכסוניים	0.19	0.08
סה"כ		230	100

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

### הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות יותרו תכליות דומות באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה ובלבד שלא יחרגו מהרצועה ברוחב של 1.5 מ' הסמוכה לגבולות הצדדים והאחוריים.

### 1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבנייה למגורים, יחידת דיור אחת בכל מגרש, שטח מגרש מזערי של 370 מ"ר. במגרשים 131, 136, 141, 145, ניתן לאשר 2 יח"ד במגרש. במגרשים 131, 136, 137, 141, 143/1, 143/2, 144, 145, יינתן היתר בניה רק לאחר הריסה ופינוי של המבנים המסומנים בתשריט להריסה במובלעות. לאחר ביצוע הריסה ופינוי של מבנה בתחום המובלעות, ניתן יהיה לפנות לוועדת המשנה להתיישבות של מת"ע, אשר בסמכותה ליתן אישור עקרוני למתן היתר בניה עבור אחד מהמגרשים 131, 136, 137, 141, 143/1, 143/2, 144, 145. הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע המדורגת.

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

#### 1.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך עפ"י המסומן בתשריט ולא פחות מ- 3.00 מ'.  
קו בניין אחורי..... 4.00 מ'  
קו בניין צדדי..... 3.00 מ'  
במגרשים פנימיים אשר אינם גובלים בכביש, כל קווי הבניין יהיו קווי בניין צדדיים.  
רשימת המגרשים: 278, 279, 307-310, 282-283, 286-287, 290-291, 294.

באחריות הועדה להכין תכנית מדידה לצרכי תיעוד מצב הבניה הקיים וחלוקת מגרשים לא יאוחר מ-4 חודשים מיום פרסום התכנית לתוקף. ביחס למבנים הקיימים בעת אישור התכנית, כפי שתועדו בתכנית המדידה שצוינה לעיל, בסמכות הועדה לתת אישור מיוחד ופרטני לחריגה מקו הבניין הקבוע בתכנית. יובהר, כי אין בסמכותה של הועדה לאשר חריגה כאמור, ביחס לתוספת והמשך בניה שבוצעו לאחר מועד פרסום התכנית ואינם מופיעים בתכנית המדידה.



1.2. שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המרבי יהיה 240 מ"ר ליחיד כולל מרתף, בתוספת 30 מ"ר למבנה עזר, שטח תכסית כולל לא יעלה על 190 מ"ר.

1.3. גובה בנייה מרבי:

הגובה המרבי לבניה לא יעלה על שתי קומות ומרתף, 9.5 מ' מפני קרקע סופית, כמוגדר בתכנית זו. ניתן יהיה לבנות קומה נוספת בכוון המדרון שתהיה חפורה חלקית כך שתשמר מגבלת הגובה בכל נקודה בבניין, אולם גובהו הכולל של הבניין יכול להגיע ל 12.0 מ' מדוד מפני קרקע סופיים במפלס התחתון של המגרש ועד לרום הגג כמוגדר בתכנית זו. לא תותר כאמור בסעיף זה חזית רצופה הגבוהה מ – 9.5 מ'.

1.4. חניה:

לפחות 2 חניות ליחיד, כאשר לפחות חניה אחת לכל יחידת מגורים תהיה בתחום המגרשים. יתרת החניה בתחום הדרכים או שטחים שיוועדו לכך באמצעות תוכניות הבינוי אך במרחק שלא יעלה על 100 מ' מיחידת המגורים. יש להראות במסגרת תכנית הבינוי את שייכות החניה. במגרשים מספר (237-עד-246), (251-עד-261), החניה תהיה בתחום מגרש חניה ציבורי מס 1105.

1.5. מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי. בתוך המגרש בשטח של עד 30 מ"ר שיכלול פונקציות חנייה ומחסן ביחידה אחת.  
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.0 מ'  
קו בניין צדדי 0.0 מ'.....  
בתנאי שלא יופרעו קווי ראות בצמתים.  
לחילופין, באישור הוועדה, תותר הקמת מבנה עזר בתחום קווי הבניין המחייבים לגבי בתי המגורים. ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.  
אם כתוצאה משיפוע הקרקע במגרש הנמוך מהכביש, ייווצר חלל מתחת למשטח החניה, ניתן לסגורו למחסן שלא במסגרת שטחי הבניה המותרים, ובתנאי שלא יחרוג מגבולות משטח החניה שמעליו.

1.6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הוועדה.

1.7. גימור חזיתות הבתים:

1.7.1. גימור הבניין יהיה בטיח, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט, או כל חומר גמר אחר באישור הוועדה לתכנון ובניה.

1.7.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.

1.7.3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה נצפה הגג מבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:  
כיסוי בחצץ, אבני נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.

ברכה 114/1

מהדורה 8

אפריל 2008

1.7.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים, או כל חומר אחר באישור הוועדה.

#### 1.8. דודי שמש:

1.8.1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הוועדה.

1.8.2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.3 לעיל ובתוספת של 1.0 מ'.

#### 1.9. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:

1.9.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הוועדה.

1.9.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה.

#### 1.10. אנטנות טלוויזיה:

1.10.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

1.10.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט על הגג.

#### 1.11. צנרות לבניין:

כל הצינורות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

#### 1.12. שלבי בניה ותוספות בניה:

בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה שבהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

כל תוספת לבנין קיים מחייבת הגשת בקשה להיתר בניה, שתכלול התייחסות והתאמה לחזיתות הבניין הקיים וחומרי הגימור שלו.

בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את זכויות הבנייה במלואן, תציג את הפתרון העקרוני של השלמת הבניין למלוא זכויות הבנייה במגרש. הצגה זו אינה מהווה היתר בניה.

## 2. אזור מגורים א' מיוחד

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא מתחם למגורים א' מיוחד. שטח זה מיועד לבנייה בצפיפות שלא תעלה על שש וחצי יחידות לדונם נטו. הבנייה תהיה מדורגת מותאמת לתנאי הקרקע. מתן היתר בניה באזור זה מותנה בהגשת תכנית בנוי באישור הוועדה.

תכנית הבינוי תהווה תכנית חלוקה למגרשים:

במתחם א' יבנו 20 יח"ד

במתחם ב' יבנו 18 יח"ד

במתחם ג' יבנו 16 יח"ד

במתחם ד' יבנו 8 יח"ד

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

### 2.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) עפ"י הרוזטה שבכביש.

קו בניין אחורי..... 3.00 מ'.

קו בניין צדדי..... 3.00 מ', 0.00 מ' פנימי בקיר משותף.

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

### 2.2. שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המרבי במתחם יהיה מכפלה של מספר היח"ד כפי שיוצג בתוכניות הבנוי ב- 240 מ"ר ליח"ד, השטח המינימאלי ליחידת מגורים יהיה 72.0 מ"ר.

### 2.3. גובה בנייה מרבי:

הגובה המרבי לבניה לא יעלה על שלש קומות, 12.0 מ' מפני קרקע סופית, כמוגדר בתכנית זו. ניתן יהיה לבנות קומה נוספת בכוון המדרון שתהיה חפורה חלקית בתנאי שתשמר מגבלת הגובה בכל נקודה בבניין, - 12.0 מ', מדוד מפני קרקע סופיים במפלס התחתון של המגרש ועד לרום הגג כמוגדר בתכנית זו. לא תותר כאמור בסעיף זה חזית רצופה הגבוהה מ- 9.5 מ'.

שטח הקומה החפורה הנוספת ייכלל בשטח הבניה המרבי.

### 2.4. חניה:

תקן חניה 1.8 מקומות חניה ליח"ד, מהם 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש, ו- 0.3 מקומות חניה ליחידת דיור בתחום ולאורך הדרכים הציבוריות, במרחק שלא יעלה על 100 מ' מהכניסה ליחידת הדיור, בהתאם לתכנית הבינוי, שייכות החניה תסומן בתכנית הבינוי.

2.5. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הוועדה.

### 2.6. גימור חזיתות הבתים:

2.6.1. גימור הבניין יהיה בטיח, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה.

- 2.6.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- 2.6.3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה נצפה הגג מבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבני נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.
- 2.6.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.

## 2.7. דודי שמש:

- 2.7.1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הוועדה.
- 2.7.2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.3 לעיל ובתוספת של 1.0 מ'.

## 2.8 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:

- 2.8.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הוועדה.
- 2.8.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה.

## 2.9 אנטנות טלוויזיה:

- 2.9.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- 2.9.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט על הגג.

## 2.10 צנרות לבניין:

כל הצינורות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

## 2.11 שלבי בניה ותוספות בניה:

בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה שבהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

כל תוספת לבנין קיים מחייבת הגשת בקשה להיתר בניה, שתכלול התייחסות והתאמה לחזיתות הבניין הקיים וחומרי הגימור שלו.

בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את זכויות הבנייה במלואן, תציג את הפתרון העקרוני של השלמת הבניין למלוא זכויות הבנייה במגרש. הצגה זו אינה מהווה היתר בניה.

### 3. מגורים א' להשלמה:

השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים באלכסון הוא אזור מגורים א' להשלמה. היתר הבניה במגרשים אלה יינתן בכפוף לאישור מיוחד של וועדת המשנה להתיישבות של מת"ע, בו תיבדק האפשרות התכנונית למתן היתר בתחום הקו הכחול של התכנית. לאחר אישור עקרוני של וועדת המשנה להתיישבות ניתן יהיה לתת היתר בניה במגרשים אלה ע"י הוועדה. זכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לזכויות ומגבלות הבניה שהוגדרו באזור מגורים א'.

### 4. שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא אזור למבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים. כגון: מבני חינוך: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, מבנים לצורכי תרבות וספורט, אולמות לספורט, משרדים לרשות מקומית, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה, ספרייה, מועדון וכדו'. כל מגרש כאמור, ששטחו גדול מ- 2 דונם יחויב בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה.

#### 4.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) עפ"י המסומן בתשריט.  
קו בניין צדדי ..... 3.0 מ'.  
קו בניין אחורי ..... 4.0 מ'.  
במגרש ששיטחו גדול מ- 2 דונם, קווי הבניין בין המבנים יקבעו בתכנית בינוי באישור הוועדה.

#### 4.2 שטח בנייה מותר:

סה"כ שטח בנייה מותר, מעל פני הקרקע הוא 90% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי של עד 30% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.  
סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, מעל ומתחת לפני הקרקע הוא 120% משטח המגרש. שטח התכסית המרבי למבנים בני קומות הוא עד 45% משטח המגרש. שטח התכסית המרבי למבנה חד קומתי הוא עד 55% משטח המגרש.

#### 4.3 גובה בנייה מרבי:

- א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג ..... 12.0 מ'.
- ב. בניין עם גג משופע/רעפים ..... 15.0 מ'.

#### 4.4 מס' קומות מרבי:

באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות מעל פני הקרקע ובנוסף קומת מרתף.

#### 4.5 חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או אבן נסורה, או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה.

4.6 במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש (לדוגמא, גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4.7 א. היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.

ב. בניית מבני הציבור תעשה ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים. ותהווה תנאי למתן היתרי בנייה למגורים.

## 5. שטח למוסד

השטח הצבוע בצבע כתום מותחם חום כהה הוא אזור למוסד, ומיועד לבנייני חינוך, לימוד, אולפנות ומגורי תלמידים ומורים, ישיבות, ספורט ומתקנים הנדסיים. תנאי להיתר בניה עריכת תכנית בינוי ופיתוח, מלווה בנספח נופי, שתאושר ע"י הוועדה.

### 5.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) עפ"י המסומן בתשריט.

קו בניין צדדי ..... 3.0 מ'.

קו בניין אחורי ..... 4.0 מ'.

במגרש ששיטחו גדול מ- 2 דונם קווי הבניין בין המבנים יקבעו בתכנית בינוי באישור הוועדה.

### 5.2 שטח בנייה מותר:

סה"כ שטח בנייה מותר, מעל פני הקרקע הוא 90% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי של עד 30% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, מעל ומתחת לפני הקרקע הוא 120% משטח המגרש.

שטח התכסית המרבי למבנים בני קומות הוא עד 45% משטח המגרש.

שטח התכסית המרבי למבנה חד קומתי הוא עד 55% משטח המגרש.

### 5.3 גובה בנייה מרבי:

א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג ..... 12.0 מ'.

ב. בניין עם גג משופע/רעפים ..... 15.0 מ'.

### 5.4 מס' קומות מרבי:

באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות מעל פני הקרקע ובנוסף קומת מרתף.

### 5.5 חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או אבן נסורה, או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה.

5.6 במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש (לדוגמא, גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5.7 א. היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.

- ב. בניית מוסדות הציבור תעשה ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.  
ותהווה תנאי למתן היתרי בנייה למגורים.

### 6. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.  
השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
5. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח המקלט ללא יעלה על 10% משטח המגרש, למעט מגרש 512 בהתאם למצב הקיים.
6. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
7. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר.
8. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
9. מעבר קווי תשתיות באישור הועדה.

בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

### 7. שטח לדרך משולבת

השטח הצבוע בפסים אדומים ירוקים באלכסון ישמש כדרך.  
תתאפשר בה תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב, המצוידת באלמנטים לריסון תנועה.  
כמו כן תשמש למעברי קווי תשתית ולחניה.

### 8. דרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.  
ייעודו של השטח כדלהלן:

- א. סלילת כבישים ומדרכות.
- ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
- ג. לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים במרווח מירבי של יח"ד אחת בין עץ לעץ.

### 9. שטח לשביל ציבורי

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה  
א. ישמש למעבר הולכי רגל ולגישה למגרשים למגורים וכן למעבר קווי תשתית.

### 10. שטח לבית קברות

השטח המשובץ בקווים ירוקים באלכסון על רקע צהוב, ישמש כבית עלמין.

- א. יש לחצוץ בין שטח בית הקברות לייעודי קרקע סמוכים אחרים ע"י צמחיה ירוקת עד מסוג ברושים בוגרים בגובה 3.00 מ לפחות.
- ב. הוועדה תיזום הכנת תכנית בינוי של בית הקברות ובה יצוינו ייעודי הקרקע הדרושים: אזורי הקברים, שבילים, מבנים הדרושים להפעלת בית העלמין, שטח ציבורי פתוח, דרכי גישה וחניה.

## 11. שטח למתקנים הנדסיים

שטח למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות ומגדלי מים, אנטנות תקשורת, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, טיפול וסילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות התשתית. הגישה לשטח תהיה באמצעות דרך הגישה הסלולה והקיימת ליישוב.

### פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

#### 1. תנאים למתן היתרי בנייה

##### 1.1 מוסדות ציבור ושצ"פ

היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הוועדה. בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.1.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

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. מקום תפילה.

7. מרפאה או טיפת חלב.

8. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

1.1.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.1.1.

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

1.1.3 הוועדה תוכל להתנות מהן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתוכנית זו.



ברכה 114/1  
מהדורה 8  
אפריל 2008

1.1.4 הוועדה תהיה רשאית לאשר במתחמי מגורים א' מיוחד, בדרך של הכנת תכנית איחוד וחלוקה, שינוי בחלוקת המגרשים ובמספר יחידות הדיור, ובלבד שתישמר צפיפות הבניה וסה"כ שטחי הבניה המותרים ולא יגדל סה"כ מספר יחיד בכל מתחם, כמוגדר בתכנית זו.

## 1.2 פיתוח השטח

1.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.

1.2.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה.

## 1.3 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הבקשה ע"י שירותי הכבאות, למעט מבני מגורים (חד או דו משפחתיים).

## 1.4 חברת החשמל

1.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

1.4.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עליונים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

## 1.5 איכות הסביבה

1.5.1 לקראת שלב היתר בניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

1.5.2 תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

1.5.4 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

1.5.5 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.

1.5.6 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

1.5.7 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

1.5.8 הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

1.5.9 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ברכה 114/1

מהדורה 8

אפריל 2008

1.5.10 לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין (אשר תיווצר בתחומי התכנית) ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.

1.5.11 באזורים המוגדרים כאזורים רגישים ע"פ המכון הגיאולוגי. ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון.

## 2. בקשות להיתר בניה

המסמכים הדרושים להיתרי בניה:

א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:100 תתומה ע"י מודד מוסמך.

ב. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.  
תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.

ג. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.

ד. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.

ה. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר.

ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.

ז. חשוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם לחוק.

ח. חישובים סטטיים.

ט. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח (היזם), או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו ובהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה.

י. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

### 3. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.

#### 3.1 סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבני ציבור ומבני מסחר, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם.

#### 3.2 חדר החתלה והנקה

במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור כגון קניונים, מרפאות ציבוריות וכדומה. יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו שימושי ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

#### 3.3 יועץ נגישות

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הסדרת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

#### 3.4 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

## פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח

- א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.
- ב. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות עפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ג. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.  
גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב לא יעלה על 2.00 מ'. גובה קיר תומך אחורי וצדדי ברצף אחד, לא יעלה על 3.00 מ'. במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מטר.
- ד. שביל גישה אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות. או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה
- ה. מדרגות לשביל גישה – מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות – משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ז. שער כניסה – מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.
- ט. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר.
- י. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

### 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 א' – 1 ו', לעיל תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסטטיים.  
יש להציג פתרון על גבי התוכניות למכלים הנ"ל.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

ברכה 114/1

מהדורה 8

אפריל 2008

ג. שמור הנוף יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### **פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים**

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**  
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.

2. **שמירה על בריאות הציבור**  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. **ניקוז**  
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.  
מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. **ביוב וסילוק שפכים**  
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור וועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

5. **זיקת הנאה – זכות מעבר**  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.  
הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים.  
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. **תיאום**  
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

7. **חשמל ותקשורת**  
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה.

8. **אנטנות טלוויזיה ורדיו**  
בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון הוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט 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 הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
- ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בנייה 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 הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

**פרק ט' – שונות**

**1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם**

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח הפתוח
	6.25 מ'	8.75 מ'	
ג	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח פתוח
	12.00 מ'	18.50 מ'	
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

**2. פיקוח על בניה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

**4. עתיקות**

א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

**5. מתקני גריסה**

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

**6. מבנים להריסה**

מבנים קיימים, המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה.

**7. בטיחות אש וגז**

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז.  
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**8. הפרשות לצורכי ציבור**

רכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז – 1967 והמיועד לצורכי ציבור, כהגדרתם בדין, יוחקר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

..... חתימת בעל הקרקע

17.4.08

א. גביר  
אדריכלות ובינוי  
ש"ס בע"מ

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת היזם

..... חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

א. גביר  
אדריכלות ובינוי  
ש"ס בע"מ

א/זיילא ג'יב/ר  
שם ותפקיד

17.04.08  
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה