

## מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי - שומרון

## אבני חפץ

תכנית מתאר מפורטת מס' 158/2  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 158/1  
שינוי לתכנית מתאר אזורית S15

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש והקרן לגאולת הקרקע

יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון והועדה המיוחדת לתכנון ובניה השומרון והקרן לגאולת הקרקע.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: כילף משה - אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: 25.5.98

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' - כללי - נתוני התכנית
4	פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות
6	פרק ג' - סימונים בתשריט
6	פרק ד' - חלוקה לאיזורים, יעודיהם ושימושיהם, יעודים, שימושים והגדרות בניה
11	רשימות המגרשים
19-20	לוח זכויות בניה
21	פרק ה' - הוראות אדריכליות
22	פרק ו' - הוראות פיתוח נוף
23	פרק ז' - מערכות תשתית
25	פרק ח' - תנאים לביצוע התכנית
28	פרק ט' - חתימות, הצהרת עורך התכנית ואישורים

**פרק א': כללי - נתוני התכנית**

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 158/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 158/1 שינוי לתכנית מתאר איזורית S15 ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום: אבני חפץ.  
שכונה דרומית בין קואורדינטות:  
187,500 - 188,650 (רוחב)  
156,600 - 158,625 (אורך)
3. גושים וחלקות: כפר שופה גוש II - חלק מחלקות: ארד וד אן נימר, חלת אש שיח, ארד וד עיסא  
כפר אל לבד גוש II - ח"ח: וד אן נימר, דירבן
4. שטח התכנית: בשכונה הדרומית 1,223,556 דונם.
5. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
6. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 28 דפים הוראות בכתב אלה (להלן "הוראות התכנית"), וכן -
  - א. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט").
  - ב. תכנית בינוי הכוללת חלוקה למגרשים ערוכה בק.מ. 1:1250 (להלן נספח מס' 1).כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הנספחים כוללים הוראות מחייבות וכן הוראות מנחות, הכל על פי המצויין על גבי הנספחים.
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
8. היוזם: משרד הבינוי והשיכון והועדה המיוחדת לתכנון ובניה, שומרון והקרן לגאולת הקרקע.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. והקרן לגאולת קרקע.
10. עורך התכנית: כילף משה - אדריכל ומתכנן ערים - מזא"ה 47 ת"א, 65788, טל. 03-5662898
11. מטרת התכנית: א. קביעת יעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, מרכז אזרחי, מוסדות, שטחים למסחר שכונתי שטחים ציבוריים פתוחים, ומעברים להולכי רגל.  
ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן התרי בניה (כמו מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש).  
ג. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.  
ד. לאפשר ביצוע קוי מערכות תשתית טכנית.
12. כפיפות התכנית: התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו.

**פרק ב': פרוש מונחים והגדרות**

1. התכנית: תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק ערוכה בק.מ. 1:2500 הכוללת התשריטים והוראות התכנית.
2. אזור: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בתכנית זו.
3. תכנית בינוי מנחה: תכנית ערוכה בק.מ. 1:1250 או 1:1000 הכוללת בינוי עקרוני במגרשים השונים.
4. תכנית בינוי לביצוע: תכנית ערוכה בק.מ. 1:500 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
5. קו בנין: קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכניות הבנוי.
6. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הקרקע הטבעית הקרקע הטבעית המהווה הגבלה לבניה לגובה ו/או 0.00 של הבנין.
7. שטח בניה ברוטו: ס"ה כל השטחים המקורים בבנין כולל שטח קירות לא כולל שטח מקלט וחניה לרכב, ומחסן שהוגדרו במפורש בתכנית זו.
8. אחוזי בניה מקסי': ס"ה שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה.
9. תכסית מקסי': ס"ה שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה.
10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי בו תרשם זכות שמוש למעבר, מערכות צבוריות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו - אליו ניתן לחפור את המגרש.
11. דרך: א. כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; תעלות וחפירות 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.  
ב. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.  
ג. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.
12. דרך לביטול: דרך קיימת, דרך מאושרת ו/או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.
13. דרך מוצעת: דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט, וכן דרך קיימת שמוצע להרחיבה.

14. דרך משולבת : כל הפרושים וההוראות החלות על דרך חלות גם על דרך משולבת. דרך משולבת נועדה לשמש הולכי רגל ותנועה איטית של כלי רכב.
15. דרך קיימת או מאושרת : דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטטוטורית שאושרה, מטרוקה, או דרך קיימת בפועל, הנראית בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטטוטורית ובין שאיננה מאושרת ובלבד שיעודה דרך עפ"י תכנית זאת.
16. חניה : שטח המיועד לחנית רכב בתחום זכות הדרך, בתחום חניונים או בתחום המגרש, כמפורט בסעיפי החניה של האיזורים השונים בפרק ד'.
17. יחידת דיור (יח"ד) : מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.
18. מגרש : שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבנייה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופרר במספר.
19. קו בנין : כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.
20. קומה : חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
21. שביל : חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט שימש בעיקרו כמעבר רגלים.
22. שטח מגוש מינימלי : השטח המועט ביותר במ"ר למגרש, כפי שנקבע בתכנית.
23. תכנית בינוי : תכנית המראה את העיצוב התלת מימדי בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתכנית זו, המציגה את ממדי הבנינים והשטחים הפתוחים והכוללת תנוחות, חתכים ופרטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה.
24. תכנית חלוקה : תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך.
25. תכנית פיתוח : תכנית של פיתוח השטח המיועד לבנייה.
26. מהנדס : מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.
27. ועדה מקומית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון.
28. מועצת תכנון עליונה (מת"ע) : רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבסמותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוריות, רשות זו כולל גם ועדות משנה שונות.

**פרק ג': סימונים בתשריט**

גבול התכנית	-	קו כחול עבה.
גבול מגרש ומספרו	-	קו דק ומספר.
אזור מגורים א'	-	שטח צבוע בצבע כתום.
אזור מגורים ג'	-	שטח צבוע צהוב.
אזור מגורים מיוחד	-	שטח צבוע כתום בהיר ומתוחסם בקו כתום.
שטח לתכנון בעתיד	-	שטח שאינו צבוע ובו פסים צהובים אלכסוניים
שטח למרכז אזרחי	-	שטח צבוע פסים סגולים ואפורים לסירוגין
שטח למסחר שכונתי	-	שטח צבוע אפור
שטח למבני צבור	-	שטח צבוע בצבע חום ומתוחסם בקו חום כהה.
שטח צבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק.
שטח לשרותים טכניים	-	שטח צבוע ירוק בהיר.
שטח למתקני ספורט ונופש	-	שטח צבוע בירוק ומתוחסם בקו חום כהה.
דרך קיימת או מאושרת	-	שטח דרך הצבוע בצבע חום בגוון חול.
דרך לביטול	-	שטח דרך קיימת המסומן בקווקו אדום על-גבי היעוד המוצע.
דרך מוצעת	-	שטח דרך הצבוע בצבע אדום.
דרך משולבת/מוצעת	-	שטחים הצבועים באדום וקווים אלכסוניים לסירוגין.
דרך משולבת/קיימת	-	שטחים הצבועים בחום גוון חול וקווים אלכסוניים ירוקים לסירוגין.
שביל להולכי רגל	-	שטח הצבוע ירוק ומתחם בקווים שחורים.
דרך בטחון	-	תוואי דרך מסומן בקו נקודה דק בגוף התשריט והנמצאים בשטחים צבוריים פתוחים.
גדר בטחון	-	מסומן בתשריט בקו מרוסק דק.
מספר דרך	-	מספר הרשום בראש העיגול.
קו בנין	-	מספר הרשום משני צידי העיגול.
רוחב תחום הדרך	-	מספר המצויין בתחתית העיגול.
תחום עתיקות	-	שטח המסומן בקו שחור מרוסק על רקע ירוק בציון האות "ע".

**פרק ד': חלוקה לאזורים, יעודים, שימושים והגדרות בניה**

א. כללי

1. **שמוש בקרקעות ומבנים:**

לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

ב. **השימושים המותרים לפי אזורים:**

1. **דרכים**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה, ולשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר.

תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

**2. דרכים משולבות**  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק אלכסוניים לסירוגין מיועדים לדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו פסי ירק ולא יהיו בהם מדרכות. העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 1 לעיל.

**3. דרך בטחון**  
התוואי המסומן בתשריט בקו נקודה הוא תוואי דרך בטחון. התוואי עובר בשטחים ציבוריים פתוחים לאורך גבול הישוב כמסומן בתשריט ישמש לצרכי בטחון בלבד.

**4. שטח ציבורי פתוח**  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים צבוריים ומתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, אנטנות, חשמל, ביוב, ניקוז ותעול. הקמת מקלטים תותר רק בשטחים צבוריים פתוחים. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.

**5. שבילים להולכי רגל**  
השטחים הצבועים בתשריט בירוק ומותחמים בקוים שחורים, ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות צבוריות תת קרקעיות.

**6. שטח למתקני ספורט ונופש**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם בקו חום מיועד לבניית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט ומבנים שישמשו לצרכי נופש וספורט אך לא למגורים מכל סוג שהוא. כן תותר בניית מערכות תשתית צבוריות. השטח יהיה קשור למרכז האזרחי, למתנ"ס ולביה"ס התיכון הצמודים אליו ויאכלס חלק ממרכיבי הנופש והספורט שלהם.

**7. שטחים למבני צבור**  
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מיועדים לצרכי צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבור.  
ב. בניה במגרשים אלה תחייב הגשת תכנית בנייה ופיתוח כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבנוי לאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ותכלול הנחיות לעיצוב, העמדה (קוי בנין), חמרי גמר ושלבי בניה, חומרי גמר ושלבי בניה, כאשר -

1. זכויות הבניה - 60% מעל לקרקע  
20% מתחת לקרקע  
60% לחניה תת-קרקעית

2. בניה עד 3 קומות.

3. תכסית מירבית של 40%.

4. החניה בתחום המגרש - לפי תקן חניה תקף.

5. היעודים המסומנים בתשריט במגרשים אלו ניתנים לשנוי באשור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - השומרון.

שטח למרכז אזרחי

8.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ואפור לסירוגין מיועד למרכז אזרחי.
- ב. תותר בו בנית מבנה/מבנים שימשו למסחר, משרדים, בנקים, מוסדות ניהול ושירותים מוניציפליים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה. מתן היתרי בניה במגרש זה מותנה בהגשת תכנית בנוי ופיתוח כוללת למתחם לאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, ואשר תכלול הנחיות לעיצוב, העמדה (קוי בנין), חמרי גמר ושלבי בניה, כאשר -
1. זכויות הבניה - 60% מעל לקרקע  
20% מתחת לקרקע  
60% לחניה תת-קרקעית
  2. בניה עד 3 קומות.
  3. תכסית מירבית של 40%.
  4. א. החניה בתחום המגרש - לפי תקן חניה תקף.  
ב. פתרון החניה יוכל להשען גם על מפרץ החניה שליד מגרש מס 403 (ראה נספח הבינוי).

איזור מסחרי

9.

השטח הצבוע בצבע אפור. הוא שטח "איזור מסחרי".

- א. בשטח זה תותר בנית בניינים עד שלוש קומות ו/או מדורגים בהם יותר השימוש למסחר לכל סוגיו. התכנון יהיה לפי תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן לאיזור. גובה המבנה יקבע בתכנית בינוי. כאשר -
1. זכויות הבניה - 60% מעל לקרקע  
20% מתחת לקרקע לצרכי אחסנה למסחר  
60% לחניה תת-קרקעית
  - ב. תותר הקמת חצרות משק ובתנאי שיהיו מעוצבות בתנאי הקרקע לשביעות רצון הועדה המקומית.
  - ג. תכסית מקסימלית מותרת - 40%.
  - ד. תותר בנית חניה בשטח המגרש - לפי תקן חניה תקף.
  - ה. קו בנין לרחוב - לפי האמור בטבלא שבעמוד 19.

איזור מגורים א'

10.

- השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא איזור מגורים א'.  
על איזור זה יחולו הוראות הבינוי של תכנית זו וההוראות כלהלן:  
איזור מגורים המיועד לבניית בתים בודדים מסוג "בנה ביתך". יחיד אחת בכל מגרש. באזור זה מותר יהיה לבנות בניינים צמודי קרקע עד לגובה 2 קומות + מרתף לפי ההנחיות כדלהלן -
- א. הבניינים 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 1.20 מ'. מרווח אם ייוצר בין הקרקע לבין רצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.
  - ב. הגובה הכולל של המבנים לא יחרוג מ-8.5 מ' מפני קרקע טבעית.



- ג. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה - לפי הנחיות הועדה.
- ד. קוי הבנין המחייבים יהיו כמופיע בטבלה שבעמוד 19.
- ה. שטח הבניה המירבי לרשוי יהיה 260 מ"ר ליחידת מגורים ותכסית של 180 מ"ר. במנין זה יכללו כל מרכיבי הבנין כולל מיקלוט וחניה. המרתף אשר ימצא מתחת למפלס ה-0.00± של המבנה לא יעלה על 40 מ"ר.
- ו. גימור קירות הבניינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ז. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו מקורים ברעפים.
- ח. 1. בחלל הגג המשופע מותר לבנות עלית גג במגבלת הגובה שמצוין בסעיף ב' לעיל.  
2. שטח עלית הגג (כולל במכסת ה-260 מ"ר).
- ט. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי (כולל במכסת ה-260 מ"ר).
1. שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.
  2. תקרת המרתף לא תבלוט בחזית הכניסה הראשית יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
  3. לא יאושר ביצוע מרתף כקומת עמודים.
  4. בידי הועדה סמכות למנוע ביצוע או לחייב ביצוע מרתף אם לדעתה יש בכך הצדקה עיצובית שכונתית.
- יא. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, בחלק מן הבנין הראשי רצוף ובהמשך לו, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צידי של המגרש עם קוי בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:
1. ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר עבור 2 מקומות חניה - בהתאם למכסת השטחים המותרת.
  2. שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
  3. לא תורשה פתיחת שער לכיוון המדרכה, אלא אם קיימת נסיגה של 2 מ' מקו בנין 0.
  4. אם המבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
  5. מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או ישירות לדרך.
  6. גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
  7. מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף.

י.ב. מחסן מותר יהיה למקס באחת מהאפשרויות הבאות:

1. כחלק מהמבנה העיקרי.
2. מתחת למבנה לחניה אם לדעת המהנדס הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר.

אזור מגורים ג'

.11

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח מגורים ג'.  
על אזור זה יחולו הוראות הבינוי של תכנית זו וההוראות כלהלן:

- א. כללי - הבינוי באזור זה הוא בינוי המתאים למדרון במגרשים הנשענים על רחובות פנימיים וראשיים.
- ב. באזור זה תותר בניה של בניינים בני 3 קומות ובני 4 קומות. על פי הפירוט בטבלאות שבעמודים 15, 16.
  1. בבניינים בני 3 קומות - עד 12 יח"ד.
  2. בבניינים בני 4 קומות - עד 16 יח"ד.
- ג. גובהו הכולל של הבנין לא יעלה -
  1. בבנין בן 3 קומות - על 11.50 מ' מפני קרקע סופי כולל מעקה הגג.
  2. בבנין בן 4 קומות - על 14.50 מ' מפני קרקע סופי כולל מעקה הגג.
- ד. קוי הבנין המחייבים יהיו כמופיע בטבלה שבעמוד 19.
- ה. החניה במגרשים אלה תהיה פנימית בין הבניינים לפי תקן חניה התקף בזמן קבלת ההיתר.
- ו. במנין השטחים לרשוי ילקחו כל מרכיבי הבנין לרבות חדרי מדרגות מקורים, ושטחים מקורים אחרים.
- ז. שטח הבניה המירבי במגרש יהיה מכפלה של מספר יחידות המגורים כפי שנובע בטבלאות 15, 16-110 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- ח. במגרשים אלה תובטח זכות מעבר למערכת הביוב של הבניינים שבמגרשים שמעל, ברצועה ברוחב 1.0 מ' בתחום הסמוך לגבול הניצב לכביש וכן במגרשים שמתחת לכביש. כמו כן יהיה ניתן להעביר קוי ביוב ציבוריים תת קרקעיים בין גבולות המגרשים לבין קוי הבנין ולרשות המקומית או לבאי כוחה תהיה זיקת הנאה ורשות גישה לצורך תחזוקה ותיקנים בהתאם לצורך.

אזור מגורים מיוחד

.12

- השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר ומותחם בקו כתום הוא אזור מגורים מיוחד.
- א. הבניה במגרשים אלו מחייבת הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המיוחדת לתכנון כאשר גודל היח"ד יהיה 120 מ"ר בממוצע ומספר היחידות יהיה כמופיע בטבלה שבעמוד 19 וגובה הבניינים לא יעלה על 6 קומות.
  - ב. קוי הבנין יהיו: כמפורט בטבלה שבעמוד 19.
  - ג. החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה התקף בזמן קבלת ההיתר.

**שטח לתכנון בעתיד** .13

השטח אשר צבוע בתשריט בקוים אלכסוניים צהובים הוא שטח לתכנון בעתיד. בניה במגרשים אלו בעתיד מחייבת והגשת תכני מפורטת לאישור מועצת תכנון עליונה.

**רשימות המגרשים** .ג

(שטחי המגרשים הם מקורבים ואינם יכולים לשמש לצרלי הנשום).

**מגרשי מגורים** .1

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
1	740	1	מגורים א'
1	525	2	
1	525	3	
1	626	4	
1	606	5	
1	589	6	
1	508	7	
1	635	8	
1	637	9	
1	636	10	
1	614	11	
1	544	12	
1	450	13	
1	450	14	
1	450	15	
1	450	16	
1	450	17	
1	450	18	
1	450	19	
1	450	20	
1	450	21	
1	450	22	
1	450	23	
1	450	24	
1	450	25	
1	450	26	
1	450	27	
1	450	28	
1	450	29	
1	450	30	
1	450	31	
1	450	32	
1	450	33	
1	450	34	
1	450	35	
1	450	36	
1	450	37	
1	475	38	
1	509	39	
1	509	40	
1	509	41	
1	479	43	
1	450	44	

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
1	450	45	מגורים א'
1	450	46	
1	450	47	
1	450	48	
1	450	49	
1	447	219	
1	449	218	
1	450	52	
1	450	53	
1	450	54	
1	450	55	
1	450	א 55	
1	450	ב 55	
1	600	56	
1	600	220	
1	600	221	
1	600	222	
1	600	223	
1	606	224	
1	621	225	
1	620	226	
1	620	227	
1	620	228	
1	465	229	
1	465	230	
1	465	68	
1	465	69	
1	465	70	
1	578	71	
1	626	72	
1	658	73	
1	525	74	
1	525	75	
1	525	76	
1	525	77	
1	525	78	
1	525	79	
1	525	80	
1	521	81	
1	408	82	
1	438	83	
1	449	84	
1	450	85	
1	450	86	
1	450	87	
1	450	88	
1	450	89	
1	450	90	
1	450	92	
1	450	93	
1	450	94	
1	450	95	

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
1	450	96	
1	520	97	
1	571	98	
1	728	99	
1	694	100	
1	553	101	
1	480	102	
1	503	103	
1	594	104	
1	650	105	
1	525	106	
1	525	107	
1	525	108	
1	525	109	
1	525	110	
1	525	111	
1	525	112	
1	521	113	
1	490	114	
1	462	115	
1	451	116	
1	450	117	
1	450	118	
1	450	119	
1	450	120	
1	450	121	
1	450	122	
1	450	123	
1	450	124	
1	450	125	
1	450	126	
1	442	127	
1	426	128	
1	550	129	
1	422	130	
1	449	131	
1	450	132	
1	450	133	
1	450	134	
1	436	135	
1	450	א 136	
1	450	136	
1	450	137	
1	450	138	
1	456	139	
1	438	140	
1	507	141	
1	525	142	
1	525	143	
1	525	144	
1	570	145	
1	704	146	

מגורים א'

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
1	704	147	מגורים א'
1	508	148	
1	525	149	
1	542	150	
1	556	151	
1	525	152	
1	603	153	
1	702	154	
1	715	155	
1	600	156	
1	667	157	
1	581	159	
1	500	160	
1	500	161	
1	575	214	
1	580	215	
1	594	216	
1	491	163	
1	500	164	
1	500	165	
1	500	166	
1	503	167	
1	555	168	
1	499	169	
1	525	170	
1	528	171	
1	547	172	
1	547	173	
1	547	174	
1	578	175	
1	450	176	
1	450	177	
1	450	178	
1	450	179	
1	449	187	
1	450	188	
1	450	189	
1	450	190	
1	450	191	
1	452	192	
1	536	193	
1	532	194	
1	493	196	
1	428	197	
1	450	198	
1	450	199	
1	450	200	
1	450	201	
1	714	270	
1	563	271	
1	597	272	
199	100,405		סה"כ

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
16	1650	50	מגורים ג'
16	1760	51	
16	1680	263	
16	1680	264	
16	1680	265	
16	1782	266	
12	1950	267	
12	1740	57	
12	1800	58	
12	1800	59	
12	1720	60	
12	1720	61	
12	1800	62	
12	1680	63	
12	1680	64	
12	1680	65	
12	1680	66	
12	1750	67	
16	1785	270	
16	1785	271	
16	1785	272	
16	1785	273	
16	1785	274	
16	1785	275	
16	1785	276	
16	2530	277	
16	1680	278	
16	1680	279	
16	1680	280	
16	1680	281	
16	1680	282	
16	1680	283	
16	1680	284	
16	1680	285	
16	1680	286	
16	3400	231	
16	2280	232	
16	2050	233	
16	1960	234	
16	1590	235	
16	1910	236	
16	2030	237	
16	1950	238	
16	1950	239	
16	1790	240	
16	1920	241	
16	2190	243	
16	2530	244	
16	1630	245	
16	1520	246	
16	1560	247	
16	1510	248	
16	1520	249	

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
16	1850	250	מגורים ג'
16	2100	251	
832	100.617		סה"כ

מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר המגרש	איזור
90	6059	242	מגורים מיוחד
80	5509	268	
40	3213	269	
210	14.781		סה"כ

סה"כ יח"ד למגורים

מספר יח"ד	האיזור
199	מגורים א
832	מגורים ג
210	מגורים מיוחד
1241 יח"ד	סה"כ

מגרשים שאינם למגורים

2.

שטח המגרש	מספר המגרש	יעוד	
13485	801	בנייני ציבור	
10797	802		
3527	805		
988	א 805		
988	ב 805		
2218	808		
3113	809		
1928	814		
850	815		
1523	816		
1050	817		
600	818		
2192	819		
1862	820		
1174	821		
16259	824		
2079	825		
64,633			סה"כ

שטח המגרש	מספר המגרש	יעוד
2369	827	מסחר
2369		סה"כ



שטח המגרש	מספר המגרש	יעוד
16419	401	ש.צ.פ.
4498	402	
1635	404	
1400	405	
1254	406	
2274	407	
450	408	
509	409	
449	410	
582	411	
513	א 411	
208	ב 411	
307	ג 411	
2553	412	
1099	413	
3366	414	
3911	415	
12180	416	
1688	417	
1278	418	
551	419	
450	420	
5509	421	
666	422	
797	423	
5165	424	
783	425	
2865	426	
253	427	
450	א 427	
409	428	
1974	429	
1111	א 429	
2050	430	
2276	431	
641	432	
82523		סה"כ

שטח המגרש	מספר המגרש	היעוד
1795	שוניים	שבילים להולכי רגל

שטח המגרש	מספר המגרש	היעוד
729505	שוניים	שטחים לתכנון בעתיד

שטח המגרש	מספר מגרש	היעוד
2488	803	מרכז אזרחי

שטח המגרש	מספר מגרש	היעוד
10.535	403	מתקני ספורט ונופש

שטח המגרש	מספר המגרש	היעוד
6118	תעלה	שטח לשירותים טכניים

שטח המגרש	מספר המגרש	היעוד
20455	2	דרכים וחניות
3160	4	
1651	5	
696	12	
10719	10	
8097	9	
11301	9	
13832	1	
25267	1	
6273	8	
992	13	
1348	6	
3432	7	
564	תוספת לחלק מדרך 2	
107.787	-	סה"כ

סכום חישובי שטחים

.3

השטח בד'	היעוד
100,405	מגורים א'
100,617	מגורים ג'
14,781	מגורים מיוחד
215,803	סה"כ מגורים

השטח בד'	היעוד
64,633	בנייני ציבור
2,488	מרכזי אזרחי
2,369	מסחר
10,535	שטח למתקני ספורט ונופש
82,523	ש.צ.פ.
1,795	שבילים
6,118	שטח לשירותים טכניים
107,787	דרכים
278,248	סה"כ שטחים שאינם למגורים

494,051	סה"כ שטחים למגורים ושאינם למגורים
---------	-----------------------------------

729,505	שטחים לתכנון בעתיד
---------	--------------------

1,223,556	סה"כ כללי
-----------	-----------

לוח זכויות בנייה

4.

קווי בניין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי ברוטו	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מגוון מספר	צבע בתשריט	איזור	קווי בניין		
								קדמי	צדדי	אחורי
5	2 + מרתף	1	260 מ"ר לכל יח"ד - כולל מיקלופט, חנייה ועלית גג ומרתף. תכנית 180 מ"ר	400	כולם	כתום	מגורים א'	5	3	5
4	3	עד 12	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	1600	57-67 267			4	4	5
5	4	עד 16	110 מ"ר ממוצע ליח"ד	1500	50, 51 243-253 263-266 270-274	צהוב	מגורים ג'	5	4	5
5	6 + מרתף	90 80 40	120 מ"ר ממוצע ליח"ד 120 מ"ר ממוצע ליח"ד 120 מ"ר ממוצע ליח"ד	2000	242 268 269	כתום בהיר מותחם בכתום כהה	** מגורים מיוחד	5	5	5
5	3 + מרתף	2	1. זכויות בניה - 60% - מעל לקרקע 20% - מתחת לקרקע 60% - לחניה תת-קרקעית 2. תכנית מירבית - 40% 3. החניה החניה שליד המגרש מס' 403 על מפרץ החניה ותכנית - כמו במרכז האזורי.	2000	803	פסים סגולים ואפורים לסירוגין	** מרכז אזורי	5	5	5
6	3 + מרתף		זכויות הבניה ותכנית - כמו במסחר שכונית.	800	827	אפור	** מסחר שכונית	4	4	5
5	3 + מרתף		זכויות הבניה ותכנית - כמו במסחר שכונית.	600	כולם	חום מותחם כחום	** מבני ציבור	4	4	5

ראה הערה מס' 2 בסוף הטבלא בעמוד 20.

- תותר כל בניה אלא רק מתקנים ו/או מבני תשתית לציבור ובאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - השומרון.					
ש.צ.פ. ושבילים	ירוק	לא תותר כל בניה אלא רק מתקנים ו/או מבני תשתית לציבור ובאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - השומרון.	כמו בשצ"פ	403	לא תותר כל בניה אלא רק מתקנים ו/או מבני תשתית לציבור ובאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - השומרון.
ספורט ושטח ליופס	ירוק כחום	תעלה	ישמש למטרות ניקוז, העמדת מתקנים למים, בייוב וכיו' - באישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - השומרון		
שטח לשירותים טכניים	ירוק בהיר				
דרך מוצעת	אדום				
דרך קיימת	חום בהיר				
שטחים לתכנון בעתיד	קוים צהובים אלכסוניים				

הערה:

1. לגבי הבניה הקיימת במגוררים א' - מותר יהיה לשפץ ו/או להוסיף בניה תוד התייחסות לקו בנין קדמי של 4 מ', וכן ניתן יהיה לשפץ ו/או להוסיף בניה במקרים של חריגה מקווי הבנין הצדדיים על פי שיקוליו הועדה.
- א.2. האזוריים המסומנים ב \* - תהיה החניה בתחום המגורש לפי תקן חניה התקף בזמן ההיתר.
- ב. האזוריים המסומנים כ \* - \* 1) יש להגיש תכנית בנייה ופיתוח לאישור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון.  
2) תהיה החניה בתחום המגורש לפי תקן חניה התקף בזמן ההיתר.

**פרק ה': הוראות אדריכליות**

1. **גמר קירות מבנים**  
הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים ברי קיימא כמו אבן נסורה, שיש, פסיפס, זכוכית, לבנים, או כל חומר אחר שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. **דירוג**  
הבניינים ידורגו לכוון המדרון.
3. **גגות**
  - שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
  - בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות (לא יותר גמר גגות זיפות והלבנה).
  - תותר בנית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חמרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכן יותרו גגות מקומרים.
  - שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל-35° (ובמקרים מיוחדים עד 40°). לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבנין אחד. לא תותר בניית ארגזי רוח מאסיביים מעץ גגות משופעים ישופעו לארבעה כוונים ללא קירות גמלון מכל סוג שהוא.
4. **קולטי שמש ודודי שמש**
  - קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין ובמקרים מיוחדים גם ע"י שניים בלבד ובאישור הועדה.
  - הדוודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג.
5. **צנרות פרטיות לבנין**
  - כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
  - תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
6. **שלבי בניה ותוספות בניה**
  - בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
  - כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
  - התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
  - כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקני"מ 1:100.
  - לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבנין, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

**7. שטח לשירותים טכניים**

- א. בשטח לשירותים טכניים יהיה מותר להקים מתקנים של מערכות תשתית הנדסית לרבות מגדל מים, תעלה לניקוז והסדרת הוואדי, מתקן ביוב, קוי תשתית ועוד - הכל כפי שייקבע ע"י הועדה.
- ב. לפי החלטת הועדה מותר יהיה לקבוע מתקנים הנדסיים בתוך שצ"פ ובלבד שלדעת הועדה אין בהם כלי להוות מטרד סביבתי.

**פרק ו': הוראות פיתוח נוף**

**1. תכנית פיתוח**

- א. לא ינתן היתר בניה לא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר יהיה להכין תכנית פיתוח של מבני שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינון, מערכת השקיה, 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 בנייה.

**2. הוראות מעבר**

אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות, לדעת הועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר. אם הועדה תחליט שהחריגה הקיימת איננה חריגה ניכרת תהיה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

**3. פרטי פיתוח מגרשי בניה**

**א. גדרות**

- גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ, יבנו מבניה קשה, מלבנים, בלוק מטויח או מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה בגובה בין 0.60 מ' ל-1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל. הכל בהתאם להוראות תכניות בנוי למתחם שלם באופן אחיד.
- לא יורשה שמוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שמוש בגדרות מרישי עץ.

**ב. קירות תמך**

- קירות תמך שבין מגרשים ולא לאורך הכבישים, ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש, או מסלעות, קירות אבן חאמי או לקט יבנו ללא כיחול.
- גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.00 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.00 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ-1.00 מ' כל אחת.

- כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

**ג. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר**

- לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבניני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

**ד. עצים וצמחיה**

לפי תכנית פיתוח ונוף מאושרת.

**ה. חיבור מערכות תשתית**

חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

**ו. מתקני גז, דלק וכיו"ב**

מתקני הגז, הדלק וכ"י ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

**ח. מתקני האשפה**

מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו ויותקנו לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**4. פיתוח הגן המרכזי וגנים שכונתיים**

תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדירי הבנינים הסמוכים. תותר הקמת מיבני תשתית ומקלטים ציבוריים וכן מגונים הנדסיים הדרושים לפיתוח תכנית זו בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה ע"י הועדה המקומית.

**5. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים**

- המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה.
- כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

**פרק ז': מערכות תשתית**

**1. דרכים**

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. בעת ביצוע הדרכים תותר סטיה של עד 1.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותיקון החלוקה בהתאם לכך.
- ג. בדרכים שרוחבן 12 מ' תתוכנן חניה בצד אחד.

2. **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 בתחומו.
- ג. במגרשים בהם מצויים עצים, רשאית הועדה להתנות מתן היתר בניה במיקום הבית המתוכנן באופן שימנע הצורך בעקירת העצים ולצורך זה רשאית הועדה להקל במידות קוי הבנין עד 20%.
3. **סילוק שפכים**
- מערכת הביוב תבוצע בשלבים ותאושר ע"י קמ"ט איכות הסביבה.
- זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו כפי שתורה הועדה.
4. **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, לפי שתורה הועדה.
5. **קוי חשמל**
- א. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך דרך, או בתוך שטח ציבורי.
- ב. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקויים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים.
- אסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתוי מעבר החשמל:
- 1) חניית רכב על פני הקרקע.
  - 2) קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
  - 3) דרכם חוצות את המעבר.
  - 4) שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה.
6. **מתקנים**
- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים, ממדיים, או ממקיים, הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. מתקני לאצירת אשפה יהיו במכולות ימוקמו במקומות כפי שתחליט הועדה וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות הועדה.
- ה. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבניינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.



**7. 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 התחתית, ובלבד שיינתן אישור בכתב ע"י המהנדס.

**8. 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 הידראנטים 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.

**פרק ח': תנאים לבצוע התכנית**

**1. תכניות בנוי ופיתוח - 1:500**

- א. קודם למתן היתרים לבניה באזור המגורים ובאזורים למבני צבור מסחר ומוסדות, יש להגיש לאשור הועדה המקומית תכניות בנוי ופיתוח כוללות לכל מתחם בנפרד.
- תכניות אלו יהיו מבוססות על תכנית מפורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גבהם, הגישות לבניינים, איתור פתרון החניה, מקלטים, גדרות וקירות תומכים.
- ב. תכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל התרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תכניות בנוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט מתקני התשתית הסמוכים לה (מתקני חשמל - מבני שנאי מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

**2. שלביות**

התרי הבניה לבניה ינתנו בתנאים הבאים:

- א. יובטח בצועם בערביות, להנחת דעת הועדה, של התשתיות המשרתות את השלב כולו. תשתיות אלו יכללו:
- מאספי ביוב ראשיים, מערכת סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים עפ"י אישור הוועדה לביוב.
  - פריצת דרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות התומכים את הכבישים ומעברים להולכי רגל.
  - מערכת אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנתר אספקה לראש השטח, הידרנטים לכבוי אש וארונות הכבוי כולל הצידוד.

- הכנות למערכות של חשמל ותקשורת.
  - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן משרד הבנוי והשכון.
  - מבנה למכולת או צרכניה.
  - מקום תפילה.
  - מרפאה או טיפת חלב.
  - מתקנים בטחוניים.
  - פינוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבניה.
- ב. היתרי בניה עבור כל שלב ינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית, יחסית להקף הבניה של השלב המבוקש ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א' לעיל.
  - בוצעו תשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה במידה והוחל בביצועם של המבנים כנ"ל וקצב ביצוע מניח את דעתה הועדה
- ג. הועדה רשאית להתנות את היתרי הבניה בהתחייבות לבצוע מבנה ציבור נוספים או הבטחת פתוח שטחים פתוחים הכל בהיקף המשרת את האוכלוסייה עבורה מבוקשים ההיתרים ובהתאם לתכנית זו.

### מרכיבי בטחון

3. 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.

### אתרים ארכיאולוגיים

4. במקומות המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק על רקע ירוק בציון האות "ע" ממצאים ארכיאולוגיים.
- במגרשים בהם נמצאים סימונים כאלו לא תורשה כל בניה לפני שתבוצע, ע"י אגף העתיקות, עבודת חפירה ותעוד. במידה וימצא שהממצאים מצדיקים שימור, ישנה הייזום על חשבונו את התכנית והשטח יועד לאתר ארכיאולוגי או גן ארכיאולוגי, הכל באישור עם קמ"ט ארכיאולוגיה. הייזום יפקיד התכנית מכתב התחייבות לממון החפירה והתעוד בטרם תבוצע עבודה כשלהי במתחם בו נמצא אתר כנ"ל.

5. תכנית לצרכי רישום

- א. רישום המגרשים שבתכנית יבוצע על פי מתחמי התכנון המסומנים בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית מדידה.
- ב. סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ג. בתכנית זו השטחים המיועדים לצורכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו כחוק.

6. בקשות להיתר בניה

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

- א. תכנית מדידה מעודכנת ל-6 חדשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות. בקנ"מ 1:100 מרווחים אנכיים של 25 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. סימון קוי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פתוח המגרש בקנ"מ 1:100, עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. חשוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות, למעט מרפסות לא מקורות.
- ה. תכנית הקומות בקנ"מ 1:100, כולל ציוד גודל הפתחים.
- ו. תכנית גג, כולל מתקנס על הגג.
- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 1:100.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. באזור מגורים אי במקרה של בניה לקו "0" יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר השני תחייב תכנית הראשונה שתאושר ע"י הועדה לתכנון את שני הדיירים.
- יא. בקשות להיתר בניה ילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה ראשי להתנות חתימתו ופרטי בנוי שהוגדרו בתכנית זו בהסתמך על הסכם החכירה בינו ובין מגיש הבקשה.
- יב. הועדה תהיה רשאי לדרוש מסמכים ותשריטים שונים עפ"י החלטתה.
- יג. משפט מעבר  
אם בעת מתן תוקף ל תכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר.  
אם הועדה תחליט שהחריגה הקיימת איננה חריגה ניכרת תהיה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

פרק ט': חתימות, הצהרת עורך התכנית ואישורים

הצהרת עורך התכנית:

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

עורך התכנית: מ. כילף  
אדריכל ומתכנן ערים:  
בעל הקרקע: (1) הממונה על הרכוש הממלכתי והנטוש באיו"ש.  
(2) הקרן לגאולת הקרקע.

היזם: משרד הבינוי והשיכון והועדה המיוחדת לתכנון ובניה השומרון והקרן לגאולת הקרקע

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

מועצת תכנון עליונה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الأعلى

או בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב - 1971  
לשר בשרא נתן נתן נתן  
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב - 1971  
נמח  
לרא.

מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 150/א  
مشروع

הגדת חששות  
اللجنة الرسمية لـ

בישיבה מס' 193 בחאריד  
باجتماع

החליטה להתקין חוק לתכנית הנזכרת לעיל  
وتت الرافعة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه.

מנהל השטח  
مدير المنطقة

המרכז לתכנון ובניה התכנון העליונה/מועצה  
المركز للتنظيم والبناء. التنظيم الأعلى/اللجنة الرسمية