

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עלית

## תכנית מפורטת מס' 426/1/3/11

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1  
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

**היוזב :** משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים  
**המגיש :** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עלית  
**בעל רקרקע :** הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון  
**המתכננים :** דביר - יחיעם אדריכלים  
רח' צבי פרנק 2, ראשלייץ 75660  
טל': 03-9655321, פקסי': 9655322

תאריך: 25.11.2012

700 1321

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עלית

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/11  
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

תאריך: 25.11.2012

מס' תכנית: 426/1/3/11

מס' תכנית מתאר: RJ-5

הכנת התוכנית: 28.10.13

מס' תכנית: 78-13

78-13

10/13

78-13

10/13

מס' תכנית: 78-13

10/13

## תוכן העניינים

עמוד	
3-4	פרק א' – נתוני התכנית
4-5	פרק ב' – הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
6-7	פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים
8-9	פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9-10	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
10-11	פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף
11-12	פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים ואיכות סביבה
12-13	פרק ט' – שונות
13	פרק י' – מרכיבי בטחון
14	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן

## פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 426/1/3/11  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1  
שינוי לתכנית מתאר אזורית KJ-5
2. מיקום התכנית  
גוש פיסקאלי III  
חלק מחלקה: ואדי אבו חמרה  
כפר: חוסן  
  
גוש פיסקאלי III  
חלק מחלקה: דהר אל מטרסיה  
כפר: נחליו  
  
גוש פיסקאלי III  
חלק מחלקה: חרבת אד-דר  
כפר: נחליו
3. קאורדינאטות  
השטח נמצא בין הקואורדינאטות:  
X 209900 עד 210800  
Y 622000 עד 622800
4. גבול התכנית  
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית  
113.246 דונם.
6. מסמכי התכנית
  - 6.1 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 6.2 1 גליון של תשריט ערוך בקני"מ 2000:1 (להלן: "התשריט").
  - 6.3 1 גליון של נספח בינוי - מנחה ערוך בקני"מ 1000:1 (להלן: "נספח בינוי - מנחה"). נספח הבינוי הינו מחייב בנושא קווי הבנין.
  - 6.4 1 גליון של נספח תנועה וחניה - מנחה ערוך בקני"מ 1000:1 (להלן: "נספח תנועה וחניה - מנחה"). נספח החניה הינו מנחה בלבד.
  - 6.5 כל מסמך מומסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. היוזם  
מישרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים
8. המגיש  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה-ביתר עילית
9. בעל הקרקע  
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.
10. המתכננים  
דביר - יחיעם אדרכלים, צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660  
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322

11. מטרות התכנית :
- 11.1. עידכון תכנית לפי גבול מעודכן של אדמות המדינה בחלק מתכנית מפורטת מס' 426/1/3/11.
- 11.2. הגדלת מגרש 735 המיועד למבני ציבור, שינוי משצ"פ לשטח לבניני ציבור.
- 11.3. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור ל אזור מגורים ב' (4 יח"ד).
- 11.4. שינוי תוואי כבישים ושינויים ביעודי שטחים בהתאם.
- 11.5. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
12. כפיפות התכנית :
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 בנושאים אותם היא משנה בלבד. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 או תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

### פרק ב' – הגדרות

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/11 שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5 .
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה – ביתר עילית
3. המהנדס : מהנדס הועדה 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 ועדות המשנה שלה.
6. שטחאזור : שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.
7. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מגרש : שטח מותחם בקו שחור רציף, מסומן במספר סידורי והמגדיר יעוד קרקע.

9. קווי בנין: קו מקביל לגבולות המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קו בנין קדמי: קו בנין לדרכים.
11. קו בנין צדדי: קו בנין מקביל לגבול צדדי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
12. קו בנין אחורי: קו בנין מקביל לגבול אחורי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
13. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית ערוכה בק"מ 1:500, אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הועדה לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח למגרש וסביבתו הקרובה.
14. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות.
16. כניסה קובעת לבנין: הכניסה לבנין במפלס 0.00 או לגזרה ממנו. מפלס הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו, הינו המפלס ו/או הכניסה הקובעת לבנין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, כמצויין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זאת. תותר סטיה של  $\pm 1.00$  מהרשום לעיל והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
17. מס' קומות מירבי: מספר קומות הבנין נמדד מפני הכניסה הקובעת, מהכביש העליון המצוין בתכניות הבינוי בק"מ 1:500. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה. מספר הקומות המירבי אינו כולל חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג ומרתף.
18. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ' נמדד מרצפתו ועד תחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר. במגורים המרתף לא יחרוג מגבולות קומת הקרקע. שימושים מותרים: איחסון, חניה, בטחון, מערכות טכניות, חדרי מדרגות. בשטח למוסדות ציבור - לא יחרוג מגבולות המגרש.
19. מחסן: שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, ימוקם בקומה הכניסה הקובעת לבנין ו/או בקומה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין. גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מ'.
20. שטח בניה מירבי: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה מפני הקרקע עד הרצפה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ' אך כולל כל חלק אחר.

## פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעוד	סימון וצבע בתשריט	שטח בדונם	שטח באחוז
אזור מגורים א'	כתום	1.967	1.74
אזור מגורים ב'	תכלת	0.981	0.87
שטח לבנייני ציבור	חום תחום חים כהה	20.356	17.97
שצ"פ	ירוק	10.203	9.01
מסוף	פסים אפורים ולבנים באלכסון לסרוגין	2.006	1.77
דרכים	אדום ובז'	13.232	11.68
שטח נוף פתוח	ירוק עם הויס ירוקים כהים שתי וערב לסרוגין באלכסון	64.501	56.96
<b>סה"כ:</b>		<b>113.246</b>	<b>100.0</b>

## פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1 אזור מגורים א'  
השטח הצבוע בתשריט כתום יהווה אזור מגורים א' ותחולנה עליו ההוראות על פי תכנית מפורטת נוס' 426/1/3/1 שבתוקף

2 אזור מגורים ב'  
השטח הצבוע בתשריט תכלת (מגרש A/45), יהוו אזור מגורים ב' ותחולנה עליו ההוראות הבאות

### טבלת הוראות בניה

הערות	מי"ס מגרש	שטח מגרש בדונם	מי"ס יחיד (י')	מי"ס קומיות (י')	מידורג
	45.1	0.981	4	3 בכל חתך	

י הכל כדוגמת הבתים הסמוכים הקיימים במגרשים 45 ו-46

2 2 שטח בניה מירבי מותר לבניה:  
160 מ"ר ליחיד ממוצעת ובנוסף מרתף בקונטור הקומה.

2 3 קווי בנין:  
קידמוי 4 מ'  
אחורי 3 מ'  
צדדי לכיוון השצ"פ 3 מ'  
צדדי לכיוון מגרש 45 4 מ'

2 4 חניה:  
החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר אישור המפקח על התעבורה יהיה כתנאי למתן היתרי בניה

3 שטח לבניני ציבור  
 הישטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור ותחולנה עליו ההוראות על פי תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף.

3 1 תכליות מותרות:  
 בכל המגרשים יותר כל שימוש לצרכי הציבור באישור הועדה

3 2 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים.

3 3 טבלת הוראות בניה

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח בניה מרבי במ"ר	מס' קומות	קווי בנין	אחורי
724	6.007	על פי תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף	4	קידמי	3
728	9.466		4	צדדי	3
735	3.678		4		3
734	1.205	2000	4		3

3 4 חניה

החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה וניהנדס העיר. אישור המפקח על התעבורה יהיה כתנאי למתן היתרי בניה.

4 שטח נוף פתוח

4 1 הישטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים ירוקים כהים שתי וערב לסרוגין באלכסון (מגרשים 101,105) יהווה שטח נוף פתוח ותחולנה עליו ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף וכן דרך בטחון.

4 2 שטח שמעבר לגבול התכנית, המסומן כשטח נוף פתוח ב-"מצב המאושר" בתשריט, יעדי חונה ליעוד המוקרי - שטח חקלאי על פי תכנית מתאר אזורית R15.

5 דרכים

הישטח הצבוע בתשריט באדום יהווה שטח לדרכים מוצעות. הישטח הצבוע בתשריט בבי יהווה שטח לדרכים מאושרות. הישטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים באדום יהווה שטח לדרכים לביטול.

6 שטח ציבורי פתוח

הישטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ותחולנה עליו ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף.

7 שטח למסוף

הישטח הצבוע בתשריט בפסים לבנים ואפורים באלכסון לסרוגין ותחולנה עליו ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף.

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

### 1. הוראות בניה כלליות למגורים:

- 1.1 בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:
- 1.1.1 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מילוא ההיקף הנורשה בריתר הבניה, יש להשוות מראר מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין
- 1.1.2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 1.1.3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- 1.1.4 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה נמצאה את מילוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מילוא זכויות הבניה בקיימ 100 I
- 1.1.5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תהאם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין

### 1.2 קולטי שמש ודודי שמש:

קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע

### 1.3 צנרות פרטיות לבתים:

כל צנרת בבנין פרט למרזבים (כגון: צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק ורסקה) תייה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים

### 1.4 תורן אנטנה:

אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

- 1.5 לכל יחיד תוצג בבקשה להיתר בניה נישא לתלית כביסה מאחורי מיסתור. מיסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויריו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין באישור מהנדס הועדר

### 2. הוראות בניה כלליות:

### 2.1 הוראות כלליות לפרטי בנין:

כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותחת ובנדבכים איפקיים. אבני הכרזים (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותחת בעובי 4 ס"מ לפחות הפחות

### 2.2 קומות עמודים מפולשות:

תיאסר הונת עמודים מפולשת למעט לצרכי חניה



- 2.3 **גגות:**
- 2.3.1 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 2.3.2 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ-30% משטח הגג.
- 2.3.3 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח.
- 2.3.4 גגות מבנים שימשו בחלקם כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: נגישות אל האזור הטכני תיחיה דרך חדר מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג/או המעקה. הדודים של קולטי השמש יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- 2.3.5 כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.
- 2.4 **מיזוג אוויר:**  
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר בדירות כולל מיקום מדחסים. המדחסים יהיו במרפסות שרות ו/או על גגות הבניינים, מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 2.5 **שילוב תשתיות:**  
מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.
- 2.6 **הנחיות להתקנת מעלית:**  
חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 13 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

## **פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

1. **תנאים למתן היתרי בניה:**  
תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לוועדה כמפורט בהמשך:
- 1.1 **תכנית בינוי:**
- 1.1.1 **מדידה:** מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה ותתומה ע"י מודד מוסמך.
- 1.1.2 **חלוקה למגרשים.**
- 1.1.3 **בינוי ופיתוח:**  
התכנית תכלול: העמדה וגובה הבניינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסים פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך וכן פרטים נוספים לפי דרישת הוועדה.

2. אופן ביצוע תכנית מפורטת:  
היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- 2.1. תכנית בינוי:  
הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 2.2. תכנית חלוקה:  
הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קאורדינאטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.
- 2.3. תשתיות:  
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.
- 2.4. חניה:  
החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.
- 2.5. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה יהיתר ובאחריותו.

## פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף.

1. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:  
הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שיגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון המשתמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונו.
2. שימור ושיקום נוף:
- 2.1. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכד'.
- 2.2. היתר הבניה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המתחם לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח.
- 2.3. לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 2.3.1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריות לגבי פגיעה ונזק.
- 2.3.2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- 2.4. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה יהיתר ובאחריותו.
3. הוראות פיתוח נוף:
- 3.1. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:
- 3.1.1. גדרות:
- 3.1.1.1. גדרות הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן.
- 3.1.1.2. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.

- 3.1.2 קירות תמך :
- 3.1.2.1 קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן והנידבכים של הקירות הסמוכים.
- 3.1.2.2 הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
- 3.1.2.3 גובה מירבי של כח טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ' ולא פחות מהמפורט בתקן הישראלי. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ-1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך באזורים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.
- 3.1.2.4 בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י מהנדס בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרוג.
- 3.1.2.5 יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.
- במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- 3.1.2.6 מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו הראיה ויתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- 3.1.2.7 מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

- 3.1.3 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :
- 3.1.3.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- 3.1.3.2 לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות העפר.
- 3.1.3.3 במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות הגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס המועצה המקומית.
- 3.1.3.4 מניעת דרדרת ושפכי עפר :
- לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית.

## פרק ח' – תשתיות, ניקוז, תעול, הספקת מים ואיכות הסביבה

1. תשתיות :
- 1.1 מגישי הבקשה להיתר בניה יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן-עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כדי שיקבע על ידי הרשות המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- כמו כן, בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח מקרקעין, במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תאה קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.
- 1.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

2. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.
3. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם, ניקוז או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
4. ביוב:  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
5. זיקת הנאה – זכות מעבר:  
תשמר זיקת הנאה למעבר למערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת בתחום המגרשים בין גבול המגרש לקו הבנין או על פי הקיים בשטח. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממגרש למגרש.  
כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס הועדה.
6. תאום:  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.
7. חוראות כלליות לאיכות הסביבה:
- 7.1 בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים עמידה בדיני איכות הסביבה.
- 7.2 פסולת:  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- 7.3 זיהום אוויר:  
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

## פרק ט' - שונות

1. מתקני אשפה:  
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.
2. הקצאת שטחי ציבור:  
שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהלי הנהוגים לעת הקצאה.
3. התקנת תאים פוטואלקטריים:  
הועדה רשאית לאשר התקנת תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהבמנה בוצע על פי היתר ובכפוף להוראות תכנית מתאר אזורית למתקנים פוטו וולטאיים תמ"א 55/1.
4. מיקלוט/ממ"דים/ממ"קים:  
יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
5. רעידות אדמה:  
על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 על שינויו – תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.

6. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום :

חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת). המדידה לצרכי רישום תוכן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטיה כזאת לא תחשב כשינוי מהותי ולא תהווה שינוי לתכנית זו. חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות.

**פרק י' – מרכיבי בטחון**

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איז"ש למרכיבי הביטחון באם דרושים.

**פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:**

**חתימות:**

חתימת היזם \_\_\_\_\_

חתימת המגיש \_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע \_\_\_\_\_

**תאריך:** \_\_\_\_\_

אדרי מחוז ירושלים  
אנון בן נחמד  
משרד הנדסה והנדסה

המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית ביתר עילית  
מס' 4261/13  
מס' 2001604  
9.5.06 החליטה להמליץ להפקיד  
ת/לתת תוקף לתכנית הנוכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה  
מהנדס הנדסה המקומית  
עיריית ביתר עילית

**דביר-יחיעם אדריכלים**

רח' עזרי פריק 2 ראשלי"צ 75660  
טל: 03-9655321 פקס: 03-9655322

2/9/13

חתימת המתכננים:

חתימת מ.ת.ע.

**הצהרת מתכנן התכנית:**

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

דביר-יחיעם אדריכלים  
רח' עזרי פריק 2 ראשלי"צ 75660  
טל: 03-9655321 פקס: 03-9655322

אנון בן נחמד  
שם ותפקיד

2/9/13  
תאריך