

## תכנית מפורטת מספר 205/14

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205

## שילה

מגרשים מס' 361, 360, 359

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
- יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה-בנימין
- עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

מטה בנימין  
מס' 205/14

מס' 15/15

מס' 15/15

מס' 15/15

תאריך: 15.11.2015

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>	<b><u>הפרק:</u></b>
3 .....	<b><u>פרק א'</u></b> - התכנית
4 .....	<b><u>פרק ב'</u></b> - הגדרות
6.....	<b><u>פרק ג'</u></b> - טבלת השטחים הכלולים בתכנית
7.....	<b><u>פרק ד'</u></b> - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
11.....	<b><u>פרק ה'</u></b> - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
13.....	<b><u>פרק ו'</u></b> - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
15.....	<b><u>פרק ז'</u></b> - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
17 .....	<b><u>פרק ח'</u></b> - שונות
19 .....	<b><u>פרק ט'</u></b> - חתימות והצהרת המתכנן

**פרק א' - התכנית:**

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/14 ליישוב שילה, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205.
2. **המקום:** יישוב שילה (מגרשים מס' 359-361) -  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 662100 - 662200  
קווי אורך: 228350 - 228550  
גוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע שעב אל-מצרי  
באדמות הכפר תורמוס עיא.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 19 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקני"מ 1: 500/1: 1000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 4.752 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
8. **מגישי התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה-בנימין.
9. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים  
רח' משה שרת 82, ת"א 62504  
טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670  
מס' רישיון: 08567
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' (סה"כ 15 יח"ד).  
2. שינוי ייעוד משטח ליעור לדרך מוצעת.  
3. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 205.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית
  2. הועדה
  3. המהנדס
  4. החוק
  5. מועצת תכנון עליונה
  6. אזור
  7. תכנית חלוקה
  8. תכנית בינוי
  9. קו בניין
  10. קומה
  11. מרתף
  12. גובה מירבי לבניה
  13. מס' קומות מירבי
  14. קו הדרך
  15. שטח מותר לבנייה
  16. זכות מעבר
  17. מסד
- תכנית מפורטת מס' 205/14 לישוב שילה כולל תשריט וחוראות.  
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה-בנימין.  
 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.  
 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.  
 מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.  
 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.  
 תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.  
 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.  
 התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.  
 קו לאורך גבולות המגרש, על פני הקרקע או מתחתיה, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.  
 חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.  
 קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.  
 הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל פני מפלס הרצפה בקומה הנמוכה ביותר של הבניין.  
 מס' הקומות של הבנין הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבניין.  
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".  
 השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: ממ"דים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מחסנים, פרגולות ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.  
 שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.  
 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 מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

**18. מעקה גג:**

**19. חזית קדמית:**

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

**20. חזית אחורית:**

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

**21. חזית צדדית:**

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

**22. מצללה (פרגולה):**

**23. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

**24. מבני עזר:**

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

**1. ייעודי קרקע:**

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	---	---	43.25	2.055	צהוב	מגורים א'
15	43.25	2.055	---	---	כתום	מגורים ב'
-	---	---	43.20	2.053	ירוק בהיר	שטח לייעור
-	43.20	2.053	---	---	אדום	דרך מוצעת
-	13.55	0.644	13.55	0.644	חום בהיר	דרך מאושרת
15	100.0	4.752	100.0	4.752	-	סה"כ

**2. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:**

**\*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך**

**אזור מגורים ב':**

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
5	0.676	359
5	0.659	360
5	0.720	361
15	2.055	סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים ב':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.  
אזור זה מחולק ל-3 מגרשים (מס' 359-361) בעלי קיבולת של עד 5 יח"ד כל אחד. שטחי המגרשים כמפורט בטבלת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

## הוראות ומגבלות הבניה של המגרשים הם כדלקמן:

### 2.1 מגרש מס' 359:

מגרש זה מיועד לבניית בניין מגורים משותף בעל קיבולת של עד 5 יח"ד ועד 4 קומות.

#### 2.1.1 קווי בניין

- א. קו בניין בחזית המשיקה לדרך - כמסומן בתשריט.
- ב. קו בניין צדדי עילי - 3.0 מ' או 0.0 מ' כמסומן בתשריט (חתכים).
- ג. קו בנין צדדי תת-קרקעי - 0.0 מ' כמסומן בתשריט (חתכים).
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

#### 2.1.2 שטח מותר לבניה

- א. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 800 מ"ר למגרש.
- ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 70% משטח מגרש.

#### 2.1.3 גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי מותר

- א. מספר קומות מירבי מותר: עד 4 קומות לבנין.
- ב. גובה בניה מותר: 13.5 מ'.
- ג. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ד. מפלס הגג של הבנין יותאם למפלס הכביש העליון (דרך מס' 6) והוא ישמש כחניה לבנין. החניה תהיה מקורה בפרגולה שגובהה יהיה עד 4.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון. שטח הפרגולה לא ייכלל בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' להוראות התכנית. הפרגולה תיבנה על-פי ההנחיות בסעיפים מס' 4/3 ו-3/ב' 5-7 להלן.

## 2.2 מגרשים מס' 361-360:

מגרשים אלה מיועדים לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של עד 5 יח"ד ועד 5 קומות כל אחד.

### 2.2.1 קו בניין

- א. קו בניין בחזית המשיקה לדרך - כמסומן בתשריט.
- ב. קו בניין צדדי עילי - 3.0 מ' או 0.0 מ' כמסומן בתשריט (חתכים).
- ג. קו בניין צדדי תת-קרקעי - 0.0 מ' כמסומן בתשריט (חתכים).
- ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ה. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

### 2.2.2 שטח מותר לבניה

- א. 1. שטח הבניה המירבי המותר למגרש מס' 360 לא יעלה על 900 מ"ר.
- ב. 2. שטח הבניה המירבי המותר למגרש מס' 361 לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- ג. 3. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 70% משטח מגרש.

### 2.2.3 גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי מותר

- א. מספר קומות מירבי מותר: עד 5 קומות לבנין.
- ב. גובה בניה מותר: 16.5 מ', ועד 4.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון (דרך מס' 6).
- ג. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

## 3. הוראות כלליות לאזור מגורים ב':

- א. היתרי בניה: באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. ממ"דים: שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבניה.
- ג. מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 25.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין. שטח זה לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.
- ד. מבני עזר: לא תותר בניית מבני עזר.
- ה. מרתף: לא תותר בניית קומת מרתף.
- ו. קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- ז. גימור חזיתות הבתים:
  1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
  2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.



3. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.1.3 ב' ו-2.2.3 ב'), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
4. החנייה במגרש מס' 359 תהיה מקורה בפרגולה אשר תשתלב בחזיתות הבניינים השכנים ועל-פי המפורט בסעיף 2.1.3 ד' דלעיל ולשביעות רצון המהנדס.

#### ח. גגות:

1. הגגות יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
2. לא תותר בניית מבני יציאה לגג.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בתצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

#### ט. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג השטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.

3. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

#### י. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, והכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.

7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

#### יא. אנטנות טלוויזיה:

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

#### יב. פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' להוראות התכנית.

2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  3. במפלס חקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
  5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
  6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
  7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ג. הנחיות להתקנת מעלית:
- חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.
- ד. חניית:
- תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ט. שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
- בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים, מס' יח"ד בכל מגרש, קווי הבניין ההיקפיים והגבול החיצוני של הייעוד לא ישתנו.

#### **4. דרכים:**

- השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת/מאושרת.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
  - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

א. מתן היתרי בנייה למגורים מותנה בביצוען של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתן היתר בניה על-פי תכנית זו ללא בניית פרגולה במגרש מס' 359 כמפורט בס"ק 2.1.3 ד' בפרק ד' להוראות התכנית.

### ג. תכנית פיתוח:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

### ד. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### ה. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
3. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

### ו. פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

### ז. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

### ח. אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הועדה.

### 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט מקומות חניה נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיטון, נטיעות והשקיה.

ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הוועדה.

2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן לשביעות רצון הוועדה.

#### 4.1 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים ובחניות על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### **4. נטיעות עצים ושמירתם:**

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. **כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.**

## **פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :**

### **1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

### **2. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסיזורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

### **6. תאום:**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

### **7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

**8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

**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 חוואר, 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 בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.



**פרק ח' - שונות:****1. פסולת בנין:**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**2. 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.

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

**3. עתיקות:**

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

**4. בטיחות אש וגז:**

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**5. מיגון:**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

**6. מתקנים פוטו-וולטאים:**

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.



שילה תכנית מפורטת 205/14

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 15.11.2015

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

15/11/15

חתימת עורך התכנית

15-11-15

ההסתדרות הציונית העולמית  
במחטיבה להתיישבות  
חטיבת תזיכה, נטוונת הקרקע

חתימת היזם

22/11/15

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה בנימין

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.

שחר יהושע אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

15/11/15

חתימה

שם תפקיד

תאריך