

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עלית

## תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/9

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

**היוזם:** משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים

**המגיש:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עלית

**בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

**המתכננים:** דביר - יחיעם אדריכלים  
רח' צבי פרנק 2 ראשלי"צ 75660  
טל': 03-9655321, פקס': 03-9655322

תאריך: 20.1.2014

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط والبناء  
مجلس التنظيم الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر ببناء تكملة تنظيم المدن، القرى والبلدات  
(مجلس تاسيس) (رقم 418) 1971-1972

נכח  
לב  
מרחב תכנון מקומי בתכנית  
מחוז יהודה ושומרון  
תכנית  
מס' 426/1/1/3/9

ועדת המשנה ל  
מחוז יהודה ושומרון  
בישיבה מס' 78 ב- בתאריך 7.1.2014

חבריה: יו"ר מועצת  
התכנון העליונה, מועצה  
מנהל חלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
מחוז יהודה ושומרון

מנהל חלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
מחוז יהודה ושומרון

## תוכן העניינים

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

## פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית :  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 9 / 426/1/1/3  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3  
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. מקום התכנית :  
גוש פיסקאלי : III  
חלק מחלקה : ואדי אבו חמרה  
כפר : חוסן  
  
גוש פיסקאלי : III  
חלק מחלקה : חרבת אד-דיר  
כפר : נחלין
3. קאורדינאטות :  
השטח נמצא בין הקואורדינאטות :  
X : 211400 עד 212000  
Y : 622200 עד 622550
4. גבול התכנית :  
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית :  
19.040 דונם .
6. מסמכי התכנית :
  - 6.1 13 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
  - 6.2 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 ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. היוזם :  
משרד הבינוי והשיכון – מחוז ירושלים.
8. המגיש :  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית
9. בעל הקרקע :  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
10. המתכננים :  
דביר - יחיעם אדרכלים, רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660  
טל: 03-9655321 פקסי: 03-9655322

11. מטרות התכנית :
- 11.1 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים א', שטח לבניני ציבור, דרך ושטח נוף פתוח.
- 11.2 הפחתת 18 יח"ד (8 יח"ד בדגם דו משפחתי), במקום 26 יח"ד על פי תביעה בתוקף.
- 11.3 קביעת הוראות וזכויות בניה.
12. כפיפות התכנית :
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 בנושאים אותם היא משנה בלבד.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות הוראותיה של תכנית זו קובעות.

## פרק ב' – הגדרות

1. תכנית : תכנית מפורטת מס' 426/1/3/9 שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
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. שטח/אזור : 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.
12. קו בנין אחורי : קו בנין מקביל לגבול אחורי.
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. גובה: גובה קומה למגורים לא יקטן מ-3.0 מ' מדוד מרצפה לרצפה.
17. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתות לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות.
18. כניסה קובעת לבנין: הכניסה הראשית לבנין 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.
19. מס' קומות מירבי: מספר קומות הבנין נמדד מפני הכניסה הקובעת, מהכביש העליון כמצויין בתכניות הבינוי בק"מ 1:500. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה. מספר הקומות המירבי אינו כולל מרתף, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג וכו'.
20. 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. המרתף לא יחרוג מגבולות הבנין.
21. מחסן: שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, ימוקם כגון: בקומה הכניסה הקובעת לבנין ו/או בקומה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין. גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מ'.
22. שטח בניה מירבי מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין כגון: מחסן, חניה מקורה, ממי"ד, מרתף וכו'. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות 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

שטח באחוז	שטח בדונם	סימון וצבע בתשריט:	היעוד
20.45	3.893	כתום	אזור מגורים א'
5.29	1.007	חום תחום חום כהה	שטח לבניני ציבור
73.70	14.033	ירוק עם קוים ירוקים כהים שתי וערב לסרוגין באלכסון	שטח נוף פתוח
0.56	0.107	אדום	דרך מוצעת/חניה
100.00	19.040		סה"כ:

## פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים א'  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים א' ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 1.1 תכליות מותרות:  
מגורים – דו משפחתיים.
- 1.2 מס' קומות מירבי:  
1.2.1 2 קומות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין (פני הכביש העליון) ועד 2 קומות מעל לפני הכניסה הקובעת לבנין.  
1.2.2 תאסר קומת עמודים מפולשת אלא לחניה בלבד.  
1.2.3 בנוסף תותר קומת מרתף באם הטופוגרפיה מאפשרת.
- 1.3 שטח בניה מירבי ליחיד:  
שטח בניה מירבי מותר ליחיד: 270 מ"ר. (ראה פרק ב' סעיף 21 לעיל).  
שטח מחסן - 8 מ"ר, כלול בסה"כ שטח בניה מירבי.  
שטח מרתף - 80 מ"ר, כלול בסה"כ שטח בניה מירבי.
- 1.4 קווי בנין:  
קידמי: לדרכים - 4.0 מ'.  
אחורי: 3.0 מ'.  
צדדי: 3.0 מ'.
- 1.5 טבלת זכויות בניה:

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מספר יחיד מירבי במגרש	סה"כ שטח בניה מירבי במגרש במ"ר
206	0.972	2	540
207	1.008	2	540
208	0.924	2	540
209	0.989	2	540
		8	
סה"כ	3.893		

- 1.6 חניה:  
2 מ"ח לכל יחיד במגרש מקורות קרוי קל או פתוחות. (סה"כ 4 מ"ח למגרש – אינן כלולות בסה"כ שטח הבניה המירבי במגרש).

2. **שטח לבניני ציבור:**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

- 2.1 **תכליות מותרות:**  
 כל שימוש למבני הציבור באישור הועדה המקומית.
- 2.2 **סמכות הוועדה המקומית:**
- 2.2.1 בסמכות הועדה המקומית לאשר חלוקת משנה של המגרש, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים.
- 2.2.2 בסמכות הועדה המקומית לאשר ולשנות שימושים מומלצים שונים בתחום המגרש, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מתן היתר בניה למבנה.
- 2.3 **טבלת זכויות בניה:**

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	גובה/מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במגרש	קווי בנין
500	1.007	2 קומות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין (פני הכביש העליון) ועד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה הבנין מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלה על 11 מ'.	1300	לדרכים - 4 מ' צדדי ואחורי - 3 מ'

- 2.4 **חנייה:**
- 2.4.1 החנייה נספרת בתחום המגרש.
- 2.4.2 החנייה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

3. **שטח נוף פתוח:**  
 על פי המפורט בתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1 שבתוקף ובנוסף דרך בטחון ודרך ביוב.

4. **דרכים:**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרך מוצעת.  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה שטח לדרך מאושרת.

## **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 מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה 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 ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, בק"מ 100:1.
- 1.1.5 לא תורשה בנית יחידת דיור אחת בלבד בדגם דו משפחתי. כל בנין כזה או תוספת לאחד מיחיד"ד בבנין דו משפחתי, תתואם ארכיטקטונית עם יחיד"ד הצמודה לה.

- 1.2 קולטי שמש ודודי שמש:
- 1.2.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלולשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- 1.2.2 בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידת הדיור.
- 1.3 צנרות פרטיות לבתים:
- כל צנרת בבנין פרט למרזבים (כגון: צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תייה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 1.4 תורן אנטנה:
- אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

## 2. הוראות בניה כלליות:

- 2.1 הוראות כלליות לפרטי בנין:
- כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותתת ובנדבכים אופקיים. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.
- 2.2 הנחיות להתקנת מעלית:
- חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס הכניסה רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 13 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 2.3 גגות:
- 2.3.1 גגות 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 שישמשו כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: נגישות אל האזור הטכני תיחיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג/או המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבנין. הדודים של קולטי השמש יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג.
- 2.3.5 הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- 2.3.6 כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.
- 2.4 מיזוג אוויר:
- בבקשה למתן היתר בניה יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר בדירות כולל מיקום מדחסים. המדחסים יהיו במרפסות שרות ו/או על גגות הבנינים, 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.



## פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בניה :  
תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לועדה כמפורט בהמשך :
  - 1.1. תכנית בינוי :  
תכנית בינוי בק"מ 1: 500 בכל תחום גבולות התכנית מבוססת על תכנית מפורטת זאת והכוללת :
    - 1.1.1. מדידה : מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
    - 1.1.2. חלוקה למגרשים.
    - 1.1.3. בינוי ופיתוח :  
התכנית תכלול: העמדה וגובה הבנינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנינים 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 הועדה.
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 1: 500.
  - 2.3. תשתיות :  
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.
  - 2.4. חניה :
    - 2.4.1. החניה נספרת בתחום המגרש.
    - 2.4.2. 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 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 **שחורג מגבול המגרש**, שעלול להיות בו משום סיכון משתמשים 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 המגרשים 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 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'. 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.
- 3.1.2.6. 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.
- 3.1.2.7. במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- 3.1.2.7. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו הראיה ויתוכננו בתאיו עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- 3.1.2.8. 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 המתחם.
- 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 המתחם, 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 אחריים 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 כפי 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 וכ"י ישולבו ויוסדרו 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 והתעול.

- 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. הוראות כלליות לאיכות הסביבה :

- 7.1 בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה 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 ונוהליו 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 עידכוניו – 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 איו"ש למרכיבי הביטחון באם דרושים.

**פרק יא' – חתימות והצהרת המתכנן:**

**תאריך:**

\_\_\_\_\_

**חתימות:**

אדרי מחוז ירושלים  
אילן צמחיה  
משרד הבנייה והשכון

חתימת היזם

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת המגיש

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע

20.1.14

דניאל יחיאל אדרי  
רח' צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660  
סל: 03-9655322

חתימת המתכננים:

המקומית לתכנון ולבניה  
ליריית ביתר עילית  
מס' 421111319  
מס' 200302  
8.6.07. החליטה להמליץ להפקיד  
לעיל. תוקף לתכנית הישנה לעיל.  
יושב ראש הועדה

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה ביתר עילית

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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.

דניאל יחיאל אדרי  
רח' צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660  
סל: 03-9655322

אדרי מחוז ירושלים  
אילן צמחיה  
משרד הבנייה והשכון

דניאל יחיאל אדרי  
רח' צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660  
סל: 03-9655322

20.1.14

תאריך