

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עלית

## תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/8

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  
רחוב צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660  
טל': 03-9655321, פקס': 03-9655322

תאריך:

26/1/2014

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
البلدية للتخطيط لقطاع القدس والمناطق  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972  
امر بقاء قانون تنظيم المدن، القرى والبلدية  
القدس والمناطق (رقم 418) 1972-0722  
נכח: כ"ח סיון  
מרחב תכנון מקומי מרחב עלית  
תכנית מס' 426/1/1/3/8  
שם: מרחב עלית  
ועדת המסגרת ל  
התכנון העליונה  
בשיעור מס' 10/13 בתאריך 07.08.13  
באישור ועד  
התכנון העליונה לחוק תכנית הזכרת לעיל  
מרת הממשלה  
מנהל השכבה  
המרכזית לתכנון ובניה  
ע"פ האזור  
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	פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים
7-8	פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8-9	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
9-10	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' 426/1/1/3/8  
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
3. קאורדינאטות:  
השטח נמצא בין הקואורדינאטות:  
קאורדינאטות X: 211250 עד 211650  
קאורדינאטות Y: 622820 עד 622980
4. גבול התכנית:  
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית:  
24.200 דונם.
6. מסמכי התכנית:
  - 6.1. 13 דפי חוראות בכתב (להלן: "חוראות התכנית").
  - 6.2. גליון של תשריט ערוך בקני"מ 1:2000 (להלן: "התשריט").
  - 6.3. 1 גליון של נספח בינוי - מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח בינוי - מנחה"). נספח הבינוי הינו מחייב בנושא קווי הבנין.
  - 6.4. 1 גליון של נספח תנועה וחניה - מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח תנועה וחניה - מנחה"). נספח החניה הינו מנחה בלבד.
  - 6.5. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. היזום:  
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, צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660  
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322
11. מטרות התכנית:
  - 11.1. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ג' ושטח נוף פתוח.
  - 11.2. תוספת 48 יח"ד ל-22 המאושרות. סה"כ 70 יח"ד.
  - 11.3. קביעת חוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בכל מגרש/מתחם.
  - 11.4. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות ומספר יח"ד מירבי בכל מתחם.

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. **התכנית :** תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/8 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. **שטחואזור :** שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחד 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. **מתחם :** שטח מותחם בקו שחור רציף, מסומן במספר סידורי והמגדיר יעוד קרקע.
9. **קווי בנין :** קו מקביל לגבולות המגרש/המתחם, 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/המתחם ואשר אינו פונה לדרך.
12. **קו בנין אחורי :** קו בנין מקביל לגבול אחורי של המגרש/המתחם ואשר אינו פונה לדרך.
13. **תכנית בינוי :** תכנית ערוכה בק"מ 1:500, אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הועדה, לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח למתחם 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. **מעקה גג :** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.50 מ'.

17. 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.
18. מס' קומות מירבי : מספר קומות הבנין נמדד מפני הכניסה הקובעת, כמצויין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זאת. מס' הקומות המירבי אינו כולל מרתף, חדרי מעלית, חדרים טכניים על הגג וכו'.
19. מחסן : שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, ימוקם בקומה הכניסה הקובעת לבנין ו/או בקומות 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 ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו עד התקרה 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
37.92	9.177	צהוב	אזור מגורים ג'
62.08	15.023	ירוק עם קוים ירוקים כהים שתי וערב לסרוגין באלכסון	שטח נוף פתוח
100.00	24.200		סה"כ:

## פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים ג'  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג'.  
 השטח הצבוע בתשריט בקוים דקים שחורים שתי וערב יהווה שטח לחניה בשטח פרטי.  
 השטח הצבוע בתשריט בקוים דקים אדומים שתי וערב על רקע החניה יהווה שטח לזיקת הנאה (למעבר רכב ורגל) משותף לדיירי שני המתחמים אל שטח החניה.  
 על כל אלה יחולו ההוראות הבאות:

- 1.1 תכליות מותרות:  
 מגורים.  
 חניה: בשטח המסומן לחניה, משוייכת לדיירי מתחם מ78 ו-79 בהתאמה.  
 זיקת הנאה: תהווה מעבר משותף לרכב ורגל עבור דיירי שני המתחמים אל שטח החניה הפרטית.
- 1.2 מס' קומות מירבי:  
 עד 4 קומות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין - פני הכביש העליון ועד 3 קומות מעל בניסה זו.
- 1.3 שטח בניה מירבי ליחיד:  
 שטח בניה מירבי מותר לבניה ליחיד: 145 מ"ר  
 מהם 45 מ"ר עבור: ממ"ד ע"פ התקן, חלק יחסי במבואה, חלק יחסי בחדר מדרגות, מחסן וכ"י.
- 1.4 קווי בנין במתחם:  
 קידמי: לדרכים - לפי תשריט.  
 אחורי וצדדי: 3.0מ'.  
 מרווח צדדי בין בנינים במתחם:  
 במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה – 6.0מ'.  
 במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה – 4.0מ'.
- 1.5 טבלת זכויות בניה:

מספר מתחם	מספר יחיד מירבי במתחם	סה"כ שטח בניה מירבי מותר לבניה במתחם במ"ר
מ78	42	6,090
מ79	28	4,060
סה"כ	70	10,150

- 1.6 חניה:
  - 1.6.1 1 מ"ח ליחיד.
  - 1.6.2 החניה נספרת בתחום המתחם בשטח המסומן לחניה בצידי ובחזית המגרשים למגורים.
- 1.7 שיווק כל יחידות הדיור בתחום התכנית טעון אישור של משהבי"ט.

2. שטח נוף פתוח:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים ירוקים כהים שתי וערב לסרוגין באלכסון יהווה שטח נוף פתוח אשר חלק ממנו מהווה דרך בטחון ודרך ביוב, ויחולו עליו ההוראות על פי המפורט בתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 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 מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מתחם שבתחום התכנית.
  - 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 תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר יחידות הדיור בבנין.
- 1.2 **מרפסות באזור מגורים:**
- 1.2.1. יותר קרוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
  - 1.2.2. לא תותרנה מרפסות זיז לכיוון הכביש למעט במקרים מיוחדים אשר בהם יוכח שאין אפשרות אחרת, כל זאת באישור המהנדס.
  - 1.2.3. לכל יחיד תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ-3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל קומת הקרקע, למעט לכל יחיד בקומה האחרונה, שם תותר, יציאה לגג, אשר ישמש בחלקו לבנית סוכה.
- 1.3 **קולטי שמש ודודי שמש:**
- 1.3.1. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מחבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
  - 1.3.2. בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידת הדיור.
- 1.4 **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.
- 1.5 **תורן אנטנה:**
- אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
- 1.6 **מיסתורי כביסה:**
- בבקשה למתן היתר בניה תוצג לכל יחיד נישא לתלית כביסה מאחורי מיסתור. מיסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין והיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין באישור המהנדס.
- 1.7 **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.
- 1.8 **קומת עמודים מפולשת:**
- תיאסר קומת עמודים מפולשת.

- 1.9 **גגות:**
- 1.9.1 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים, ישמשו כמרפסות. גגות כניל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה
- 1.9.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 1.9.3 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ-30% משטח הגג.
- 1.9.4 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 50%-40% ולא יותרו ארגזי רוח.
- 1.9.5 גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: גישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה.
- 1.9.6 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. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- 1.9.7 כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.
- 1.10 **מיזוג אוויר:**  
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר בדירות כולל מיקום מדחסים. המדחסים יהיו במרפסות שרות ואו על גגות הבנינים, מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 1.11 **שילוב תשתיות:**  
מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.
- 1.12 **מרפסת סוכה:**
- 1.12.1 מרפסת סוכה הינה מרפסת למטרות בניית סוכה בלבד.
- 1.12.2 לא תותר סגירה של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
- 1.12.3 מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה למתן היתר בניה.
- 1.12.4 לא יותרו תוספות מרפסות סוכה מעבר למופיע בבקשה למתן היתר בניה.
- 1.13 **סידורים לנכים:**  
כל הבנינים אשר נימצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות בענין הסידורים לנכים ע"פ על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם.
- 1.14 **הנחיות להתקנת מעלית:**  
חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

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

1. **תכליות ושימושים:**  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. **תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה:**  
תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לועדה כמפורט בהמשך:
- 2.1 **תכנית בינוי:**  
תכנית בינוי בק"מ 1:500 בכל תחום גבולות התכנית מבוססת על תכנית מפורטת זאת והכוללת:
- 2.1.1 **תכנית מדידה:** מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 2.1.2 **חלוקה למגרשים ותכנית חלוקה** לפי מדידה מפורטת זו.
- 2.1.3 **תשתיות כללית:** לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז כולל כניסות למגרשים.



- 2.1.4. בינוי ופיתוח:  
 התכנית תכלול: העמדה וגובה הבנינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנינים ומפלסים פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, 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.
3. אופן ביצוע תכנית מפורטת:  
 היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- 3.1. תכנית בינוי:  
 הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 3.2. תכנית חלוקה:  
 הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קאורדינאטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.
- 3.3. תשתיות:  
 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.
- 3.4. פיתוח:  
 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

## 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 את ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונם.
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 יהיה באחריותו.

### 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 מגוונים 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 וכ"י 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 המהנדס.
- 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.

## פרק ח' – תשתיות, ניקוז, תעול, אספקת מים, ביוב 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 הועדה. 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 ויוסותרו 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 ממתחם למתחם.

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.

### **6. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:**

6.1. בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

### **6.2. פסולת:**

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

- 6.3. זיהום אוויר: תיִדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
7. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

## 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. סמכויות מיוחדות: מניעת מטריד: הועדה רשאית לקבוע כתנאי לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת והפסקת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.
6. רעידות אדמה: על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 – תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.
7. 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, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטייה 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

1. 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.
2. שיווק כל יחידות הדיור בתחום התכנית טעון אישור של משהב"ט.

**פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:**

**תאריך:** \_\_\_\_\_

**חתימות:** \_\_\_\_\_

חתימת היזם

~~אדרי מחוז ירושלים  
אילן בנהרד  
משרד התיאור והשיכון~~

\_\_\_\_\_

חתימת המגיש

\_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע

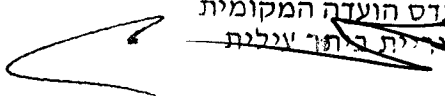
2-3-14

**דביר יחיעם אדריכלים**  
רח' צבי פרוק 2 ראשלי"צ 75660  
טל. 03-9655321 - פקס 03-9655322

חתימת המתכננים:

המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית ביתר עילית  
מס' 111/3/8  
מס' 2007  
החלטה להמליץ להפקיד  
לעת תוקף לתכנית הנכרת לעיל.  
אדריכל אילן בנהרד יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה המקומית  
עיריית ביתר עילית

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.

חתימה  
**דביר יחיעם אדריכלים**  
רח' צבי פרוק 2 ראשלי"צ 75660  
טל. 03-9655321 - פקס 03-9655322

שם ותפקיד - אדריכל  
**דביר יחיעם אדריכלים**  
רח' צבי פרוק 2 ראשלי"צ 75660  
טל. 03-9655321 - פקס 03-9655322

תאריך  
2-3-14