

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

# - מתן תוקף -

## תכנית מפורטת מס' 114/2/2

שינוי לתכנית מפורטת 114/2

# הר ברכה צפון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זיס התכנית: החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון

עורך התכנית: א.גבור אדריכל מ.ר. 25613

א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין  
טל: 037329000  
פקס: 037325079

תאריך עדכון: 29/06/2016

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس تخطيط المنطقة  
مجلس تخطيط المنطقة  
مجلس تخطيط المنطقة

וצו בדבר חוק תכנון ערים, במרים ובניינים  
(קמ"ח) (מס' 418) תשל"ב-1971  
مجلس تخطيط المنطقة  
مجلس تخطيط المنطقة  
مجلس تخطيط المنطقة

מרחב תכנון מקומי  
מס' 114/2/2  
תאריך: 29/06/2016

ועדת המשנה ל...  
30.5.18  
5/18  
החליטה לתת תוקף לתכנית זו  
מרת המאזן חלק מ...

מנהל תכנון  
המטה כזית לתכנון ובניה  
מנהל תכנון  
המטה כזית לתכנון ובניה

## תוכן העניינים:

עמוד			
3	התכנית	-	פרק א'
4-5	הגדרות	-	פרק ב'
6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	-	פרק ג'
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
8	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
9	פיתוח נטיעות וקירות גבול	-	פרק ו'
10	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	-	פרק ז'
11	חתימות והצהרת המתכנן	-	פרק י'

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/2/2 הר ברכה צפון שינוי ולתכנית מפורטת מס' 114/2
2. המקום: הר ברכה צפון נ.צ.  
אדמות כפר בורין גוש פיסקאלי 15, חלקים מחלקות:  
אל משלה, באדמות הכפר בורין.
3. גבול התכנית: בין הקואורדינטות: 677625 – 678300  
224500 – 225500  
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 11 דפי הוראות בכתב, (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 6.208 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
8. יזם התכנית: החטיבה להתיישבות.
8. עורך התכנית: א. גבור אדריכל מ.ר. 25613  
א. גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין  
טל: 037329000  
פקס: 037325079
10. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור מגורים בעתיד למגורים ג'.  
ב. קביעת הוראות בניה, עקרונות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
11. כפיפות התכנית: כפופה לתכנית מפורטת 114/2 ובכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות של התכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/2 הר ברכה צפון, כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה 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. מועצה תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי שימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית וחלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור בניינים, גובהם, צורתם החיצונית ומפלסי הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי למתן היתרי בניה.
9. קו בנין: קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.
13. קו הדרך: קו המגדיר את צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. שטח מותר לבניה: שטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח ושטח הממ"ד המינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, אך כולל כל חלק אחר.
15. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

17. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
18. חזית צדדית: חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו החזיתות הפונות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו כחזיתות צדדיות.
19. מס' קומות: מספר הקומות המרבי המותר המתקבל בחתך אנכי רצוף ממפלס רצפת הקומה התחתונה ועד מפלס התקרה הגבוהה ביותר בחתך.
20. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן).
21. שטחים משותפים: שטחים בבניין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבורית, חדרי מערכות, מועדון.
22. זיקת הנאה: זכות למעבר תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים הפרטיים כגון: חשמל, מים, ביוב, טל"כ.
23. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו מושפע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

## פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

1. יעודי קרקע

יעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים ג'	כתום	6.208	100%
סה"כ שטח התוכנית		6.208	100%

## פרק ד' – רשימת שימושים והגבלות בנייה

1. הוראות כלליות:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכלית שלא הוזכרו ברשימת התכליות יותרו תכליות דומות באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הני"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה ובלבד שלא יחרגו מהרצועה ברוחב 1.5 מ' הסמוכה לגבולות הצדדים והאחוריים.
- ו. החניה תהיה בתחום המגרשים (ע"פ סעיף 2.6), תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפ"עת ומהנדס המועצה.

2. אזור מגורים ג':

2.1 כללי:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג' האזור ישמש לבניית מגורים בבניה רוויה . הבניה תהיה עד 6 קומות. במסגרת תכנית בניו בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה במגרשים, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת וללא שינוי קו הבניין היקפי. המרווח בין המבנים לא יקטן מ 6 מ' . מספר היחידות דיור יהיה 54 יח"ד. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות צמודות הקרקע. כמו כן תותר הקמת דירות דו מפלסית (במסגרת מספר יח"ד המותר).

2.2 קווי בניין

- קו בניין קדמי ..... 5.0 מ'  
קו בניין צדדי ..... 4.0 מ'

2.3 שטח בנייה מותר

השטח המרבי המותר לבנייה 210 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר עבור שטחים משותפים.

2.4 שטח התכסית:

שטח התכסית לא יעלה על 650 מ"ר לתת מגרש, ששטחו המינימאלי 1200 מ"ר.

2.5 מס' קומות וגובה בנייה מרבי:

גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, גובה הבניה המותר יהיה כדלקמן:  
א. בניין בן 6 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג..... 21.0 מ'  
ובנוסף יציאה לגג וחדרי מעליות.

2.6 חניה

1.5 מקומות חניה ליח"ד יהיו בתחום המגרש,  
0.3 מקומות חניה ליחידת דיור עבור אורחים יהיה בתחום ולאורך הכביש בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה.

2.7 מצללה (פרגולה)

תותר בנית פרגולה צמודת קרקע בקו בנין קדמי וצדדי 2.00 מ' וקו בנין אחורי 1.00 מ'.  
פרגולה במרפסות תבנה ע"פ היתר בניה באישור הוועדה.

2.8 גימור חזיתות הבתים:

גימור הבניין יהיה בטיח, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת, לבנים שרופות או לבני סיליקט. או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה.

2.9 דודי שמש:

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור הוועדה.  
בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.  
הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.10 מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר וצנרות לבניין:

מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג אוויר יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הוועדה.  
כל הצינורות בבניין תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

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

### 1. תנאים למתן היתרי בנייה:

#### 1.1 שירות כבאות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות.

#### 1.2 חברת חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

### 2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

2.1. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
- ג. קבעו התנאים ויבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהם, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצון של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון של הועדה.

#### 2.2. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.



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

### 1. פיתוח:

- א. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקו גלויים. גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב לא יעלה על 2.00 מ'. גובה קיר תומך אחורי וצדדי ברצף אחד לא יעלה על 3.00 מ'. במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחלקו הקיר בדירוג אופקי שלא יפחת מ-1.00 מ'.
- ב. תותר בניית שבילים, מדרגות וגשרים תלויים, לא מקורים, מעבר לקווי הבניין השטח המקורה המתקבל מתחתם, יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- ג. שביל גישה יבצעו בחומר כמו אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות, או כל חומר אחר שיאשרו ע"י הועדה. כמו כן מדרגות לשביל גישה יבצעו מאותו חומר של שבילי גישה.
- ד. גדרות חומרי גמר – מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.30 מ'.
- ה. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.
- ו. כרכובי קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שימור הנוף- יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופה הבנייה ולאחזקתו התקנית בעתיד, וזאת ע"י:
  - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית
  - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
  - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם 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 והספקת מים

#### 1. זיקת הנאה - מעבר תשתיות לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

#### 2. שמירת על בריאות הציבור:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### 3. ביוב וסילוק שפכים:

כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, כאשר פתרון הביוב יכלול טיהור וסילוק שפכים, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

#### 4. תיאום:

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

#### 5. 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, מסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קרטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו-יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ד. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך השנים.

#### 6. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתרי בניה כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1-תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו וולטאים באיו"ש-המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

פרק ח - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יהודה ושומרון.

חתימת עורך התכנית:

א.גבור אדריכל מ.ר 25613

א.גבור אדריכלים ובינוי ערים בע"מ

תפוצות ישראל 6 גבעתיים

טל: 037329000

פקס: 037325079

חתימת היזם והמגיש:

החטיבה להתיישבות

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון

ת.ד. 1 ברקן 44280

טל: 03-9066444

פקס: 03-9066446

הצהרת עורך התכנית:

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

אדריכל א. גבור

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה