

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
שומרון

תכנית מפורטת מס' 114/2

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
ולתכנית מפורטת 114/1

הר ברכה צפון

המנהל האזורי לתכנון ושינויים
מועצת התכנון העליונה
מחוז יהודה ושומרון
רחוב המלח 10, ירושלים 9100
טל: 02-633-1111
פקס: 02-633-1112
1971-0777

מס' התכנית: 114/2
מס' התכנית: 114/1

תאריך: 18.06.14

מס' התכנית: 8/14

התוכנית לתוכנית המפורטת לעיל
מס' התכנית: 114/2

מס' התכנית: 114/1

מס' התכנית: 114/2

מס' התכנית: 114/1

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

החטיבה להתיישבות
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה – שומרון

יוזם התכנית:

החטיבה להתיישבות
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – שומרון

מגיש התכנית:

א.גבור אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל: 037326350
פקס: 037325079
נייד: 0505257560

עורך התכנית

יוני 2014
(לתוקף)

תאריך עדכון:

תוכן העניינים :

עמוד		
3	התכנית	פרק א' -
4-5	הגדרות	פרק ב' -
6-7	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג' -
7-11	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
12-13	<u>תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית</u>	פרק ה' -
14	פיתוח נטיעות וקירות גבול	פרק ו' -
15	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז' -
16	מרכיבי ביטחון	פרק ח' -
17	שונות	פרק ט' -
18	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י' -

פרק א' – התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 114/2 הר ברכה צפון שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מפורטת מס' 114/1
2. **המקום:** הר ברכה צפון נ.צ. אדמות כפר בורין גוש פיסקאלי 15, חלקים ממעוקות: אל מסלה וד סלימן, באדמות הכפר בורין
בין הקואורדינטות: 677625 – 678300
224500 – 225500
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 18 דפי הוראות בכתב, (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 279.892 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון. החטיבה להתיישבות.
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
7. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
8. **יוזם התכנית:** החטיבה להתיישבות.
8. **עורך התכנית:** א.גבור אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל: 037326350
פקס: 037325079
10. **מטרת התכנית:** א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים, למגורים, לשצ"פ, למתקנים הנדסיים ולמגורים בעתיד.
ב. קביעת הוראות בניה, עקרונות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה תכנית מתאר אזורית S-15, כפופה לתכנית מפורטת 114/1 ובכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות של התכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

בתכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שלצידן:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/2 חר ברכה צפון. כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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 בנינים, גובהם, צורתם החיצונית ומפלסי הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי למתן היתרי בניה.
10. 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. לגבי מגרשים פינתיים, יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.
11. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה 2.50 מ', מרצפה עד פני הרצפה שמעליה, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה, ותקרתו לא תבלוט מעל 1.2 מ' מרוב פני הקרקע הסופיים, קומת המרתף לא תיכלל במניין הקומות המותר.
13. גובה מרבי לבניה: תותר חזית חשופה לכל רוחב המרתף בגובה 2.5 מ' בכוון המדרון. באזור למגורים ג' תותר הגבהת מרתף המשמש לחניה לגובה הנדרש בכפוף לאישור המהנדס. תותר חשיפת קירות לצורכי פתחי עשן.
14. 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.

13. 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.

14. קו הדרך: קו המגדיר את צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

15. 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.

16. קומת עמודים מפולשת:

חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים.

17. מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובה עד 1.5 מ' נמדד מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

18. קומה מדורגת:

קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה של 2 מ' ביחס לקומה שמתחתיה לאורך לפחות 60% מאורך החזית הקדמית.

19. 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'.

20. חזית קדמית:

חזית המגרש לדרך.

21. חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית:

חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו החזיתות הפונות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו כחזיתות צדדיות.

23. מס' קומות:

מספר הקומות המרבי המותר המתקבל בחתך אנכי רצוף ממפלס רצפת הקומה התחתונה ועד מפלס התקרה הגבוהה ביותר בחתך.

24. 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).

25. חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.

26. שטחים משותפים:

שטחים בבניין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבורית, חדרי מערכות, מועדון.

27. זיקת הנאה:

זכות למעבר תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים הפרטיים כגון: חשמל, מים, ביוב, טל"כ.

28. 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 א'3	צהוב עם פסים אדומים באלכסון	3.174	1.13%
שטח לתכנון מגורים ג' בעתיד	פסים אפורים אלכסוניים מותחם כתום כהה	101.449	36.25%
מתקנים הנדסיים	סגול	0.600	0.21%
מבנים ומוסדות ציבור	חום בהיר	52.096	18.61%
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	61.060	21.82%
דרך מאושרת	חול	2.660	0.95%
דרך מוצעת	אדום	48.230	17.23%
דרך משולבת	פסים אדומים ירוקים באלכסון	4.119	1.47%
משחר ומבנים ומוסדות ציבור	פסים חומים ואפורים באלכסון	6.504	2.32%
סה"כ שטח התוכנית		279.892	100%

2. טבלת שטחים שאינם למגורים

יעוד	מס' מגרש	שטח בדונם
מתקנים הנדסיים	901	0.600
סה"כ מתקנים הנדסיים		0.600
מבנים ומוסדות ציבור	601	1.179
	602	1.111
	610	12.236
	611	17.435
	612	6.622
	613	13.513
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		52.096
שטח ציבורי פתוח	571	24.281
	572	1.820
	573	1.346
	574	1.133
	575	17.479
	576	0.893
	577	2.551
	578	8.176
	589	2.461
	591	0.317
	592	0.603
	סה"כ שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	1001	0.376
	1002	1.568
	1103	0.716
סה"כ דרך מאושרת		2.660
דרך מוצעת	1101	28.349
	1102	4.776
	1103	0.958
	1104	5.032

6.048	1105	
3.067	1106	
48.230		סה"כ דרך מוצעת
3.433	1110	דרך משולבת
0.686	1111	
4.119		סה"כ דרך משולבת
6.504	606	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6.504		סה"כ מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

פרק ד' – רשימת שימושים והגבלות בנייה

הוראות כלליות:

- א. לא יישמשו 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. קבעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. חריגות בקו בנין למבנים קיימים במועד אישור תכנית זו, לא ייחשבו כחריגות בניה. בניה חדשה מחוייבת בקווי בניה כמוגדר בתכנית זו.
- ה. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ו. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה ובלבד שלא יחרגו מהרצועה ברוחב 1.5 מ' הסמוכה לגבולות הצדדים והאחוריים.
- ז. התניה תהיה בתחום המגרשים (ע"פ סעיף 1.4). עבור שימושים אחרים פרט לייעוד מגורים-תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה. לחניות מזדמנות יישמשו גם מקומות חניה מוסדרים על הדרכים הציבוריות.

1. אזור מגורים א' 3

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אדומים הוא אזור מגורים א'3 ומיועד לבניה חד משפחתית ודו משפחתית לפי המפורט בטבלת מגרשים למגורים (פרק ג' סעיף 2)

1.1 קווי בנין:

- קו בנין קדמי 5.00 מ' במגרש 3, 327 מ' לדרך מס 24 .
- קו בנין אחורי..... 3.00 מ'
- קו בנין צדדי..... 3.00 מ'

טבלת מגורים א'3

יעוד	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' יחיד
שטח לתכנון מגורים א'3	327	0.865	2
	328	0.576	1
	329	0.844	2
	330	0.889	2
סה"כ שטח לתכנון		3.174	7

1.2 שטח בניה מותר :

תותר בניה עד 240 מ"ר ליחידת דיור בתכסית עד 55% משטח המגרש, בנוסף מרתף בשטח מרבי 50.0 מ"ר ליחיד וחניה מקורה בשטח מרבי 30.0 מ"ר ליחיד, מחסן בשטח מרבי 15.0 מ"ר ליחיד וחדרי יציאה לגג שטוח של 15 מ"ר ליחיד.

1.3 מס' קומות וגובה בניה מרבי :

גובה הבניינים לא יעלה על 8.60 מ' בבתים עם גג שטוח, בתוספת חדר יציאה לגג בגובה עד 3 מ'. גובה בניה עם גג רעפים לא יעלה על 9.50 מ'. גובה הבניה לא יעלה על שתי קומות, בתוספת קומת מרתף וחדר יציאה לגג.

1.4 חניה :

2 חניות ליחיד, בתחום המגרש. בתוספת 0.3 חניות לאורחים בתחום הדרך, הכל באישור המפעיל.

1.5 מבני עזר :

תותר הקמת מבני עזר בנפרד מהמבנה העיקרי, בשטח של עד 15 מ"ר למחסן ו 30 מ"ר לחניה.

לחניה - קו בנין קדמי..... 0.0 מ'
קו בנין צדדי 0.0 מ'
למחסן - קו בנין אחורי וצדדי..... 0.0 מ'

בתנאי שלא יופרעו קווי ראות בצמתים וניקוז גגות לא יופנו למגרש השכן. לחילופין באישור הוועדה, יותר הקמת מבנה עזר בתחום קווי הבנין המחייבים לגבי בתי המגורים. אם כתוצאה משיפוע הקרקע במגרש הנמוך מהכביש, יוצר חלל מתחת למשטח החניה, ניתן לסגרו למחסן בשטח של עד 30 מ"ר, ובתנאי שלא יחרוג מגבולות משטח החניה שמעליו.

1.6 גשרים וכבשים

תותר בניית מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל, ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום המרווח שבין קווי הבנין לגבול המגרש ובתנאי שלא יעברו את גבול המגרש. השטח המקורה הנוצר מתחת לגשר, אשר יישאר פתוח לא יחשב כשטח מבונה.

1.7 מצללה (פרגולה)

תותר בניית פרגולה בקו בנין בנין קדמי וצדדי 2.00 מ' וקו בנין אחורי 1.00 מ'.

1.8 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.
גימור מבני עזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

1.9 דודי שמש :

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור הוועדה.
בג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.3 לעיל ובתוספת של 1.0 מ' מגובה המעקה.

1.10 מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר וצנורות 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.

2. אזור לתכנון מגורים ג' בעתיד:

כללי: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אפורים ומותחם במסגרת בכתום כהה הינו איזור לתכנון מגורים ג' בעתיד.

2.1 האזור לתכנון מגורים ג' בעתיד ישמש בעתיד למגורים, על פי הוראות בניה שיקבעו בתכנית מפורטת שתאושר ע"י מועצת תכנון עליונה.

יעוד	מס' מגרשים	שטח בדונם	מס' יח'
שטח לתכנון מגורים ג' בעתיד	700	6.208	
	701	9.864	
	931	4.520	
	932	7.416	
	933	23.124	
	934	9.451	
	935	6.673	על פי תוכנית מפורטת, שתאושר ע"י מועצת תכנון עליונה
	936	6.006	
	937	6.624	
	938	4.960	
	939	4.302	
	940	12.301	
	סה"כ שטח לתכנון מגורים ג' בעתיד		101.449

3. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים למוסדות קהילתיים, למבני חינוך, דת ותרבות, כגון: מבנה חינוך לגני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, ישיבות, מוסדות אקדמאים, מבנה לתרבות וספורט, אולמות ספורט, מוסדות דת, פנימיות, ספרייה, מועדון וכדו'. לכל מגרש תוגש ותאושר תכנית בינוי ע"י הוועדה. מותר לשלב באזורים למבנים ומוסדות ציבור מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד. מגרש מס' 612 יצורף למגרש מס' 601 שבתכנית מפורטת מס' 114/1. היתרי בניה במגרשים 601 ובמגרש 612 יינתנו אחרי אישור תכנית בינוי שתכלול את שני המגרשים.

בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקת משנה של המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית בינוי ללא צורך בהגשה והפקדת תכנית מפורטת נוספת.

3.1 קווי בנין:

- קו בנין קדמי 5.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'

3.2 שטח בניה מותר:

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, 150% משטח המגרש.
שטח תכסית המרבי הוא עד 40% משטח המגרש במבנים בני 6 קומות. שטח הבניה והתכסית למבנה חד קומתי לא תעלה על 60% משטח הקומה.

3.3 מס' קומות וגובה בניין מרבי:

- א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג 20.0 מ'
- ב. בניין עם גג משופע/רעפים 23.0 מ'
- ג. בניין חד קומתי כולל מעקה גג 10.0 מ'
- ד. מספר קומות המותרים באזור זה עד 6 קומות מעל פני הקרקע בתוספת קומת מרתף, חלל גג ויציאה לגג.

3.4 תניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפע"ת.

3.5 חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת בלבד. או חומר אחר שיאשר על ידי הוועדה. במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש (כגון: גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בפסים אפורים על רקע חום הוא אזור למסחר, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור.

4.1 שימושים מותרים:

יותר כל סוגי המסחר והשירותים הנלווים לרבות משרדים ומבנים ומוסדות ציבור כגון: חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי, משרדים למקצועות חופשיים, בתי תוכנה, מתקנים הנדסיים, אנטנות סלולאריות וכן שימושים ציבוריים כגון מוסדות להשכלה תרבות ורווחה, בתי רופאים, מרפאות, מעבדות, בנקים, מסעדות, ושירותי נלווים ליעודים דלעיל.

4.2 שימושים אסורים:

ייאסר כל שימוש המהווה מטרד אקולוגי ותרבותי לסביבה.

4.3 שטח בניה מותר:

- א. שטח הבניה המותר יהיה 150% משטח המגרש.
- ב. תכסית מרבית לבניין בן קומה אחת 60% ולבניין מעל קומה אחת: 50% משטח הבניה המותר.
- ג. שטח בניה למבנים ומוסדות ציבור, לא יעלה על מחצית מכלל שטח הבניה המותר.

4.5 קווי בניין:

קו בניין קדמי 5.0 מ'.
קו בניין אחורי 4.0 מ'
קו בנין בין מגרשי משנה יקבעו ע"פ תכנית בינוי.

4.6 מספר קומות וגובה בנייה מרבי:

- א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג 20.0 מ'
ב. בניין עם גג משופע/רעפים 23.0 מ'
ג. מספר קומות המותרים באזור זה עד 6 קומות מעל פני הקרקע בתוספת קומת מרתף, חלל גג ויציאה לגג.
ד. בניין חד קומתי כולל מעקה גג 10.0 מ'

4.7 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי הנחלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפע"ת.

4.8 חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת בלבד. או חומר אחר שיאשר על ידי הוועדה. במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש (כגון: גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

5.1 השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה ובתנאי שלא יעלו על 5% משטח המגרש.
5. מקלטים.
6. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
7. מרכיבי ביטחון.
8. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הוועדה.
9. העברת קו תשתית לרבות דרך, קו מים וביוב תוואי ניקוז, קו חשמל, תקשורת וכיו"ב. הכל בהתאם לאישור הוועדה.
10. מתקנים לייצור חשמל.

5.2 הגנה בפני שריפות:

בשצ"פ עם נטיעות יינתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי גישה לרכב כיבוי וחירום, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת תחנות כיבוי וחירום בכפוף לאישור הוועדה.

6. מתקנים הנדסיים:

השימושים המותרים הם מתקנים לשירותים הנדסיים כגון: מתקן הנדסי לסילוק שופכין והתקנים הנלווים לצורך הפעלתו שטח מרבי לבניה, קווי בניין, גובה מרבי, ומסי קומות, יקבעו בהתאם לדרישות הוועדה במסגרת היתר בניה.

7. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדם הוא השטח לדרכים מוצעות. ייעודו של השטח כדלהלן:
- מסלעה ומדרכות.
 - עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 - לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים.

8. דרך משולבת: מגרש מסי' 1110

השטח הצבוע בצבע אדום וקווים ירוקים באלכסון הוא שטח שימש כדרך ותתאפשר בה תנועת כלי רכב ותולכי רגל במשולב, ותהיה מצוידת באלמנטים לריסון תנועה, כמו כן תשמש למעברי קווי תשתיות ותניה בהתאם להוראות המפע"ת.

9. מבנים להריסה:

במגרשים בהם קיימים מבנים המסומנים בצבע צהוב ומיוחדים להריסה, הריסתם מהווה תנאי להיתר בניה במגרשים אלו.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. מבנים מוסדות ציבור מסחר ושצ"פ:

- תנאי למתן היתרי בניה למבנים מוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי, השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריחוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדו', הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.
- היתרי הבנייה בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיים התנאי הבא:
בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בנייה למגורים גם בלי שנתקיים ביצועם אך קצב הביצוע מניח את הדעת.

2. שירות כבאות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות.

3. חברת חשמל:

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

4. מתקן לטיהור שפכים :

א. תנאי למתן היתר יהיה שדרוג מתקן לטהור שפכים בישוב.

5. אופן ביצועה של תכנית מפורטת :

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. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאזורים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית ובאישור מפע"ת.

6. סידורים לנכים :

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבני ציבור ובכך בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ ההוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.

7. יועץ נגישות :

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

8. 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.

9. הקצאת שטחים ציבוריים :

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהלו הנהוגים לעת הקצאה.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

- 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, בחלקו גלויים. גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לתזיית 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'.
- ג. שביל גישה יבצעו בחומר כמו אבן טבעית, גרנוליט, 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 יישלבו בתזימות 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 הקיר.
- ז. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

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 ובשצי"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 חשבוננו.
- 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 הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. 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 לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על ידי הועדה 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 ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול (פרק ד', סעיף ה'). 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. ניקוז :

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. 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.

5. תיאום :

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

6. חשמל ותקשורת :

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה.

7. בנייה משמרת מים :

א. בקרקעות מחלחות (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, מתד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, מסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעות שאינן מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום התדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו-יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

ה. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך השנים.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
 - א. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבע/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש/ פקמ"ז למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יינתן היתרי 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.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א	2.00 מ'	2.25 מ'
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד	14.00 מ'	22.50 מ'

2. פיקוח על הבנייה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
3. עתיקות
4. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
5. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדה המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

6. מיגון
מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

7. בטיחות וגז
כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנוהגים בישראל.

8. 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.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יחודה ושומרון.

חתימת עורך התכנית:

א.גבור אדריכל מ.ר. 25613
 א.גבור אדריכלים ובינוי ערים בע"מ
 תפוצות ישראל 6 גבעתיים
 טל: 037326350
 פקס: 037325079

ההסתדרות הציונית העולמית
 החטיבה להתיישבות
 חטיבת חוץ, בטחונות וקרקעות

20.6.14

חתימת היזם והמגיש:

החטיבה להתיישבות
 הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - שומרון
 ת.ד. 1 ברקן 44280
 טל: 03-9066444
 פקס: 03-9066446

צו בדבר חובת תכנון וערים למפרים ובנינים (יהודי ישראלי) מס' 418 תשל"ב 1972 מרחב תכנון מקומי שומרון הועיר המיוחדת לתכנון ובניה שומרון תכנית מס' 114/2 ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 175 מיום 5.4.14 החליטה <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולתעביר למתייע בהמלצה ל... 29.6.14 <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה חתום: _____ מנכ"ל יעל רייסמן
--

הצהרת עורך התכנית:

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

אדריכל א. גבור
 שם ותפקיד

29.06.14
 תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה