

# מתן תוקף

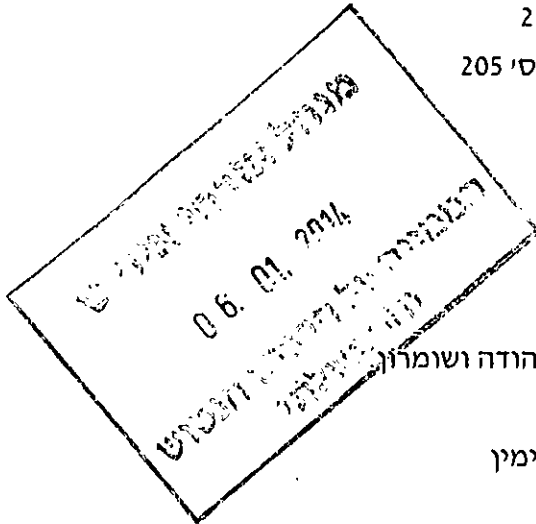
אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 205/12

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205

## שילה



בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

יוזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית.

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשליץ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لر بيان قواعدهم وتعليم المدن . التي رالانها  
لعمارة والسكان (رقم 418) 1971-1972  
נסח

מרחב תכנון מקומי  
מחוז בנימין  
מס' 205/12  
תכנית מס' 205/12

ועדת המשנה ל  
בנייה מס' 1411 בתאריך 12/11/12

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד על שם ועדה

מנהל השלטה  
המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז בנימין  
מטה האזור  
מחוז בנימין

תאריך עדכון:

12 בנובמבר 2013

## תוכן העניינים

3	פרק אי – התכנית
3	פרק בי – הגדרות
5	פרק גי – טבלת אזורים שטחים
5	פרק די – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
7	פרק הי – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
8	פרק וי – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
9	פרק זי – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
10	פרק חי – שונות
12	פרק טי – חתימות והצהרת מתכנן

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 205/12 לישוב שילה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205
2. המקום: הישוב שילה  
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה שעב אל-מצרי  
באדמות הכפר תורמוס עיא.  
גוש פיסקאלי מס' 1 חלק מחלקה ראס אמויאס  
באדמות הכפר קריות  
קואורדינטות: אורך 228416 - 228308  
רוחב 662353 - 662102
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בק.מ. 500:1 (להלן: התשריט) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 12.23 דונם.
6. קיבולת התכנית: 30 יח"ד.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית.
10. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650  
טל: 9523313-03 פקס: 9523050-03
11. מטרות התכנית:
  1. שינוי ייעוד מאזור מגורים א', שטח לייעור וחלק ממתקנים הנדסיים ליעודים: אזור מגורים ב', דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור ושטח לייעור.
  2. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.
  3. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
  4. קביעת תנאים, הנחיות, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
12. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 205. בכל מקרה של סתירה ביו התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. תכנית: תכנית מפורטת מס' 205/12 לישוב שילה כולל תשריט והוראות.
2. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 התשל"א 1971.
3. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק או וועדות המשנה שלה.
4. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
5. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. גובה בנייה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה גג הבניין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין, לא כולל קומת מרתף.
10. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
11. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, פרגולות ומחסנים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.
12. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
13. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
14. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח ושגובהו הכולל מפני הריצוף לא יפחת מ-1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'.
15. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
16. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.
17. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
18. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קידמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
19. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
20. פרגולה: 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.
21. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
22. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
23. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין, לא כולל קומת מרתף.
24. מרתף: קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

## פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע/ציון בתשריט	יעוד
	% משטח התכנית	שטח (בדונם)	% משטח התכנית	שטח (בדונם)		
	-----	-----	32.95	4.03	צהוב	אזור מגורים א'
30	37.04	4.53	-----	-----	כתום	אזור מגורים ב'
	7.93	0.97	-----	-----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	18.56	2.27	49.96	6.11	סגול	מתקנים הנדסיים
	12.26	1.50	17.09	2.09	ירוק בהיר	שטח לייעור
	24.20	2.96	-----	-----	אדום	דרך מוצעת
30	100	12.23	100	12.23		סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי
  - 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
  - 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
  - 1.3 קביעת השימושים הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
  - 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים ב':

- 2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' והוא מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים של עד 4 קומות בבניון מדורג.
- 2.2 שטח מותר לבנייה: עד 1,350 מ"ר למגרש. תכנית מירבית למגרש עד 350 מ"ר. בנוסף תותר בניית מחסן לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבניין, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו נכלל שטח המותר לבנייה. לא תותר בניית מבני עזר /או מרתפים.
- 2.3 גובה מירבי מותר 14 מ' סה"כ, ועד 4.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד, ולא תותר הקמת גגות רעפים. לא תותר הקמת מבני יציאה לגג.
- 2.4 קוי בנין: בחזית המשיקה לדרך – 5.0 מ'. צדדי – 3.0 מ'.
- 2.5 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
  - א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 30 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
  - ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
  - ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב

- האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

- 2.6 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 2.7 גימור חזיתות הבתים: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.
- 2.8 תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין עפ"י תכנית הבינוי. גימור המסתור יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.
- 2.9 מתקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דודים וקולטים יהיו מוסתרים במבנה על הגג.
- 2.10 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים, מס' יחיד בכל המגרש והגבול החיצוני של היעוד לא ישתנו.
- 2.11 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
1001	955	5
1002	842	5
1003	866	7
1004	975	7
1006	892	6
סה"כ	4,530	30

3. שטח למבנים ומוסדות ציבור
- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מגרש/מתקני ספורט, מועדון תנועת נוער וכיוצ"ב. מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים ובלבד שלא יהוו מטריד זה לזה. תותר הקמת מבנים עד 2 קומות ולא יותר מקומה אחת מעל פני הכביש העליון.
- 3.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה.
- 3.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכלל המגרש.
- 3.4 שטח מותר לבנייה: עד 50% משטח המגרש. שטח תכנית מירבי לא יעלה על 30%. בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף שטח הקומה שמעליו.
- 3.5 גובה מירבי מותר: 11.0 מ'.
- 3.6 קווי בנין: בחזית המשיקה לדרך - 5.0 מ'. צדדי - 4.0 מ'. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

#### 4. דרך מוצעת

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- 4.2 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 4.3 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 4.4 תניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 4.5 תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- 4.6 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, הכל באישור הוועדה.

#### 5. שטח לייעור

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח לייעור המיועד לשימור נופי, לנטיעות עצים, לתחזוקת הצומח הקיים, לעבודות גינון וערוגות, למעברים להולכי רגל ולשטחים השמורים לצרכי ניקוז.
- 5.2 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

#### 6. מתקנים הנדסיים

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- 6.2 בשטח זה תותר הקמת מתקנים כגון בריכות מים, תחנות שאיבה, חדרי שנאים וכיוצא"ב.
- 6.3 שטח מותר לבניה: עד 30% משטח המגרש, בקומה אחת.
- 6.4 קוי בנין: בחזית המשיקה לדרך - 5.0 צדד/אחורי - 3.0 מ'.
- 6.5 גובה בנייה מותר: עד 7.50 מ'.
- 6.6 מתקנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו, כמסומן במדידה שברקע התשריט, לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

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

#### א. תנאים למתן היתרי בנייה:

1. היתרי בנייה מעבר ליחידות הדיור הבנויות בפועל יינתנו בכפוף לאישור נוסף ממשרד הבטחון.
2. ביצוע ההריסה עפ"י המסומן בתשריט.
3. ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
  - א. התחברות למאסף הביוב של הישוב.
  - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
  - ג. חיבור למערכת אספקה המים של הישוב.
  - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
4. שירותי כבאות - תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
5. חברת החשמל
- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- 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 באזור.
6. פיקוד העורף
- תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.
7. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

8. אישורים נוספים

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

**ב. הבקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:**

1. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:250 וחתומה ע"י מודד מוסמך.
  2. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחנייה על סמך המדידה שבסעיף א' לעיל בקנ"מ 1:250.
  3. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה, פרגולות וכד', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
  4. חישוב כל השטחים המקורים בבניין.
  5. תכנית הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוזו והמתקנים שעליו - בקנה מידה 1:100.
  6. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
  7. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
  8. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
  9. הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.
  10. סכימת מערכת מים וביוב קבועות ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- ג. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:**

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך מעודכנת לחצי השנה האחרונה. כמו-כן לכל אזור תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז מאושר לביצוע שיאושרו ע"י הועדה.
2. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות רצון הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ולמילוי קרקע ופינוי עודפים ולניקוז אזור הבינוי הדרושים לביצוע התכנית לשביעות מהנדס הועדה.
4. תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של מהנדס הועדה.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חנייה עפ"י דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו בהתאם לנדרש עפ"י תכנית זו.
6. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה ולאחזקה תקינה של לאתר מכן לשביעות רצון הועדה.

**פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול**

1. הוראות לפיתוח

היתרי בנייה יינתנו רק אם התכנית תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:



- 1.1 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול/גדרות/מסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- 1.2 קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף עם גימור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קיר תומך ברצף אנכי אחד לא יעלה על 3.50 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- 1.3 שביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 1.5 גדרות – תותר משבכת מתכת בגובה עד 110 ס"מ על גבי חגורת בטון בגובה עד 30 ס"מ.
- 1.6 מסלעות – מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
- 1.7 מתקני אשפה – במפרכי חניה בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ועל פי הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

## 2. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה 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 סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה 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 ונוזק.
  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.

## 3. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו 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' – תשתיות, 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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על בריאות הציבור יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, 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 למגרשים שכנים.

4. **ביוב וסילוק שפכים**  
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה – זכות מעבר**  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.  
הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיוקמו במרחק של עד 1.0 מ' מגבולות המגרשים.  
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. **קווי חשמל ותקשורת**  
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה. בכל בניין תותר הצבת אנטנה/צלחת לוויינית אחת בלבד.
7. **תאום**  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
8. **בנייה משמרת מים**
- בקרקות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ואו 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.
  - בקרקות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
  - בשטחים ליעור ובגיטון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
  - יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
  - הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - שונות

### תניות

- באזור מגורים ב' יהיו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
- בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים.
- עבור כל שימוש שאינו מגורים יהיה תקן החנייה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה. כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

### 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.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	2.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)
	6.25 מ'	8.75 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
ג	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו)
	12.0 מ'	18.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
ד	14.0 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

### הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

### בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

### מיגון

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

### 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.

### סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

### יועץ נגישות

בעת תכנון 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 תבוצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

### תעודת גמר

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

### עתיקות

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

### פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

### פסולת בנין

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

### מתקן גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

**פרק ט' - חתימות והצהרת מתכנן**

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התכנית: \_\_\_\_\_

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה  
מטה בנימין  
מגיש התכנית: \_\_\_\_\_  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:  
אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.  
כמו כן, ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל  
רח' ליסנסקי 27 ראשלייז 75650

אור אדריכלים  
אילן גולן רוני גולדשמידט  
רח' ליסנסקי 27 ראשלייז  
טל: 052-222-950  
חתימה

13.11.2013  
תאריך

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה  
מטה בנימין