

- מתן תוקף -

תכנית מפורטת מס' 114/2/4/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 114/2

ליישוב

הר ברכה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسناد (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 114/2/4/1
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 8/19 בתאריך 10/9/9
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון/המרכזית לתכנון ובניה
יזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון

עורך התכנית: יעקב חבר - אדריכל (מס' רשיון 83794)

רח' חגי הנביא 10/1, בית שמש 9914059

פל': 054-6561818, טל'/פקס: 02-9979319

jhmh02@gmail.com

תאריך עדכון: 26 פברואר 2019

אדר א' תשע"ט

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسناد (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 114/2/4/1
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 13/18 בתאריך 26.12.18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום
قررت ايداع المشروع لمدة ٦٠ يوم

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

מועצה אזורית שומרון
יהודה אלקלעי, אדריכל
מהנדס המועצה

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	פרק א' - נתוני התכנית.....
4-5	פרק ב' - הגדרות.....
5-6.....	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
7-11.....	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
11-15.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
16-17.....	פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול.....
17-18.....	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
19	פרק ח' - מרכיבי בטחון.....
19-22	פרק ט' - שונות.....
22	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/2/4/1 ליישוב הר ברכה, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 114/2.
2. המקום: יישוב הר ברכה:
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 677625-678300
קווי רוחב: 224500-225500
אדמות הכפר בורין:
גוש פיסקאלי מס' 15 חלק ממאוקע, אל משלח ו-חלת אש-שיך אחמד.
באדמות כפר בורין.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית:
א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1: 2,500 / 1: 1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין) בקנ"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה, בקנ"מ 1: 1000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 68.980 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
9. עורך התכנית: יעקב חבר - אדריכל (מס' רשיון 83794)
רח' חגי הנביא 10/1, בית שמש 9914059
פלי: 054-6561818, טלי- פקס: 02-9979319
jhmh02@gmail.com
10. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי ודרך מאושרת ו/או קיימת לייעודים הבאים: אזור מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים ודרכים.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
ד. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15 ואת תכניות מפורטות מס' 114/1 ו-114/2. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 114/2/4/1 לשוב הר ברכה כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
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 תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מירבי: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
14. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה מגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד).
15. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך. מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג.
16. שטח מותר לבנייה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. שטח מותר לבנייה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
18. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בהוראות התכנית.

16. זכות מעבר:

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

17. מסד:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

18. מעקה גג:

חזית המגרש לדרך.

19. חזית קדמית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

20. חזית אחורית:

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

21. חזית צדדית:

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

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.

22. מצללה (פרגולה):

23. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים אחרות יחשבו צדדיות.

24. מגרש פינתי:

זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

30. מרפסות זיזות:

מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.

31. סככה:

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

אזור מיועד ל-	צבע בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע		יח"ד
		בדונם	ב-%	בדונם	ב-%	
שטח לתכנון מגורים ג' בעתיד	פסים אפורים באלכסון מותחם במסגרת כתום	22.165	32.13	-	-	-
מגורים ג'	כתום	-	-	21.571	31.27	207
מתקנים הנדסיים	סגול כהה	-	-	2.072	3.00	-
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	4.708	6.83	5.487	7.95	-
דרך מאושרת ו/או קיימת	חום בהיר	0.125	0.18	19.474	28.23	-

-	25.96	17.905	34.83	24.029	אדום	דרך מוצעת
-	-	-	0.72	0.495	פסים אדומים ירוקים באלכסון	דרך משולבת
-	-	-	25.41	17.458	פסים לבנים ירוקים באלכסון	קרקע חקלאית
-	3.58	2.474	-	-	אדום עם פסים שחורים שתי וערב	איזור חניה
207	100	68.980	100	68.980	סה"כ	

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח בד'	מס' מגרש	ייעוד
2.072	901	תקנים הנדסיים
2.072	סה"כ	
2.508	573	שטח ציבורי פתוח
1,133	574	
1.557	577	
0.289	591	
5.487	סה"כ	
0.720	24	דרך מוצעת
3.281	25	
13.886	34	
0.018	32	
17.905	סה"כ	
3.596	24	דרך מאושרת ו/או קיימת
10.447	25	
5.431	32	
19.474	סה"כ	
0.952	1001	איזור חניה
0.775	1002	
0.747	1003	
2.474	סה"כ	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד

מוסמך.

מגורים ג':

מגורים ג'	מס' מגרש	שטח בד'	יח"ד
	701	6.165	80

127	15.406	702	
207	21.571	סה"כ	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים ג':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ג'.
- שטח זה מיועד לבניית מגורים בבניה רוויה בשטח מגרש מינימאלי של 1200 מ"ר.
- שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת השטחים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים יישמשו למגורים.

2.2 קווי בנין:

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

- א. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.
- ג. בקומת קרקע, בקומה א' ו-ב' בלבד, תותר בניית גשרים ומדרגות כניסה ליחיד מעבר לקו הבנין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

2.2 מרווחים בין בניינים:

- המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

2.3 שטח מותר לבנייה:

- 2.3.1 יחידות הדיור בבניין ניתנות לבנייה בקומה אחת או בשתי קומות (דופלקס) כדלקמן:

- א. יחידת דיור בקומה אחת:

1. שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור בקומה אחת לא יעלה על 210 מ"ר.

- ב. יחידת דיור בשתי קומות (דופלקס):

1. יחידת הדיור העליונה של הבנין - במקרה זה שטח הבניה המירבי המותר ליחיד לא יעלה

- על 220 מ"ר, כאשר הוקומות של הדופלקס לא נחשב כקומה מעל המס' קומות המותרות.

- 2.3.2 תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

- 2.3.3 שטח התכסית לא יעלה על 800 מ"ר לתת מגרש ששטחו המינימאלי 1200 מ"ר ובכל מקרה

התכסית לא יעלה על 66% משטח התת-מגרש.

2.4 חניה:

תקן חניה יהיה 1.8 מקומות חניה ליח"ד, 1.5 מקומות חניה ליח"ד יהיו בתחום המגרש ו-0.3 מקומות חניה ליח"ד עבור אורחים יהיה בתחום ולאורך הכביש בהתאם לתכנית מאושרת ע"י

המפקח על התעבורה. החניות של היח"ד תהיו במגרשים המיועדים לחניות הסמוכים למגרשי מגורים.

2.6 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר.

2.7 מס' קומות מירבי:

מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, מס' הקומות המירבי המותר יהיה עד 7 קומות, ואינו כולל מבנה יציאה לגג.

2.8 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 23.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 26.0 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.80 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

2.9 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה של הבנין הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכול כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

3. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

א. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בתצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
5. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או

מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

6. תותר הקמת ארובות על-פי התקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, 3.8 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ב. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, והכל באישור המהנדס.
2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק 4'1 דלעיל.

3. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ג. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר, מכילי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, והכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ד. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחד בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- ג. הוועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותוקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

ו. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מצללה) על-פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 70 מ"ר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2'14 ו-4'3 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה

רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

6. חומרים: מצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים

קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.

7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
6. ריהוט גן, ספסלים ופינוט ישיבה, מתקנים למי שתייה.
7. שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות פקמ"ז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 8'א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8'א' דלעיל.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או קיימות ו/או מוצעות.

- א. השטח יישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. 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, והכל באישור הועדה.

6. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

- השטח יישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכלל המגרש.
ג. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/מתקנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 70% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.

ה. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון. כמו כן, מפלס רצפת הבניין/המתקן יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים בלבד (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן אישורי אכלוס:

1.1 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר הקמת מתקן לטיהור שפכים.

1.2 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

1.3 מתן טופס 4 מעבר ל- 80 יחידות דיור, מותנה בהקמת רמזור בצומת הר ברכה/כביש 55.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

2.1 הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בשטח נשוא הבקשה להיתר.

2.2 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

א. תכנון מערכת סילוק השפכים ומערכת פיזור הקולחין ומתווה החיבור של הבניינים אליהן.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

ג. מערכת אספקה ראשית של המים.

ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.

ו. כל עבודה/בניה בתחום האתרים הארכיאולוגיים שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.

ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

2.4 שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. השטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

2.5 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכול לפי דרישות הועדה.

2.6 שירותי כבאות:

- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
- ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

2.7 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

2.8 פיקוד העורף:

- תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

2.9 עיצוב ארכיטקטוני:

- טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה.

2.10 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות קמ"ט איכות הסביבה/הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 - יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. עבודות עפר:**
1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
- יג. שיקום נופי:**
1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
 2. את השטחים הירוקים בתחומי היישוב יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
 3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעיות של עצים ושיחים האפייניים למקום.
 4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
- 2.11 אישורים נוספים:**
בסמכות המהנדס והועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 3א' דלעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית חגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

4. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

- א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
 1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
 - ב. בנייה בשלבים:
 1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. **תכנית בינוי ופיתוח:** תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

ב. **תכנית חלוקה עדכנית:** תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי ופיתוח, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

ג. **תשתיות:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. **פיתוח:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

ה. **חניה:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ו. **שימור נוף:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

5.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניי הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

5.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5.3 תעודת גמר:

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

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 בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.**

ג. קיר תומך: כרכוב קיר תומך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התומך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.50 מ'.

ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדריים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. 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 וגובהה. 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 3א' לעיל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית 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 ונזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית 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 לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם 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' - 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 בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מוגננים 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, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ג. בקרקעות שאינן מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ד. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ו. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים..
 - ב. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ג. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	ג'

* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח

בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות

תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

א. 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.

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

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

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	תת-קרקעי
-	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	

5. עתיקות:

- לא תבוצע כל עבודת בניה/הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתרים הארכיאולוגיים המסומנים בתכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- תנאי להיתרי בניה וביצוע תשתיות בתחום האתרים הארכיאולוגיים בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר בניה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים

ג. באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

16.8.18

אדריכל אריש
מרכזת תכנון מיפוי ומדידות
הממונה על הרכוש הנכס
הממשלתי בארץ

חתימת בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יהודה ושומרון.

28.05.18

חתימת עורך התכנית:

יעקב חבר - אדריכל מ.ר. 83794
רח' חגי הנביא 10/1, רמת בית שמש, 9914059
טל/פקס: 02-9979319
טל. נייד: 054-6561818

חתימת היזם והמגיש:

ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות

חתימת מגיש התכנית:

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

הצהרת עורך התכנית:

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וכנינים (יהודים וישראלים) מס' 418 תש"ל 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 44/2/14	ועדת המשנה לתכנון ובניה
23.4.18	מיום 23.4.18
בשיקתה מס' 239	
החליטה ☒ לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע	
בהמלצה ל ☒ לדחות את הבקשה	
יו"ר ועדת המשנה לת"ב וימרון	
אוכיף הועד	

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.

חתימה

יעקב חבר - אדריכל
שם ותפקיד

28.05.18
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת תחזוק ובטחונות

כבר שיתופי
הר ברכה בע"מ
ח.פ. 570028399