

מרחב תכנון מקומי
שומרון

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 114/1/3

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מפורטת 114/1 ו-114/2

ליישוב הר ברכה

הממנהל 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
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بیهودا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה _____
לוא _____

מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____

תכנית מס' 114/1/3
מס' _____
רפ"מ _____

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 3/20 בתאריך 27/2/20
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المتكبر اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זיס התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון

עורך התוכנית: יעקב חבר - אדריכל מ.ר. 83794
רח' יונה בן אמיתי 47/9, בית שמש
טל': 054-6561818, טל/פקס: 02-9979319

תאריך עדכון אחרון: נובמבר 2019
חשוון תש"פ

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
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بیهودا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה _____
לוא _____

מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____

תכנית מס' 114/1/3
מס' _____
רפ"מ _____

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 6/19 בתאריך 5.8.19
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום
قررت ايداع المشروع لمدة 60 يوم

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4-5	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 6-9	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 9-12	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 12-14	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 14-15	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 15	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 15-17	שונות	פרק ט'
עמ' 18	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/1/3.
שינוי לתוכנית מתאר אזורית S-15,
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 114/1 ו-114/2.
2. המקום:
יישוב הר ברכה
קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי רוחב: 677842 - 677984
קווי אורך: 225318 - 225496
באדמות כפר בורין
גוש פיסקאלי מס' 15, חלק ממאוקע: אל משלח
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 18 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי בקני"מ. 1: 250 מחייב לעניין קווי בניין.
ד. נספח תנועה בקני"מ. 1: 250
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 8.150 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - המועצה האזורית שומרון.
9. עורך התכנית: יעקב חבר – אדריכל מ.ר. 83794
רח' יונה בן אמיתי 47/9 בית שמש
טל': 054-6561818 טל/פקס: 02-9979319
10. מטרת התוכנית: הסדרת מצב קיים ללא תוספת יחידות דיור
א. שינוי יעוד מאזור מגורים א, שטח למבני ציבור, שצ"פ
ודרכים לאזור מגורים ג.
ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בתחום
התכנית.
ג. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
ד. קביעת תנאים שלבי ביצוע שייחיבו את מבצע התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכנית מתאר אזורית S15
ולתוכניות מפורטות 114/1 ו-114/2, בכל מקרה של סתירה
בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 114/1/3 ליישוב הר ברכה - צפון. כולל תשריט נספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה 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. מועצת התכנון העליונה: 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 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 בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור בניינים, גובהם, צורתם החיצונית המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חנייה ומיקום מבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. מבנן: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המיבנים המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
10. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.
11. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.
12. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
13. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

14. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+): הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושר ע"י הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
15. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
16. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
17. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
18. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- שטחים משותפים ושטחי מחסנים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה.
19. שטחים משותפים: שטחים בבניין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות, חדרי שרות, חדרי מדרגות, מחסן משותף.
20. 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', ע"פ התקן.
21. מבנה עזר: חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
22. מבנה יציאת לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלול בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הוועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	-	-	61.51%	5.013		מגורים א'
48	100%	8.150	-	-		מגורים ג'
	-	-	12.62%	1.029		שטח למבנים ומוסדות ציבור
	-	-	11.67%	0.951		שטח ציבורי פתוח
	-	-	11.06%	0.901		דרך קיימת/מאושרת
	-	-	3.14%	0.256		דרך משולבת
48	100%	8.150	100%	8.150		סה"כ

ב. טבלת שיטחי מגרשים למגורים במ"ר:

אזור מגורים ג'		
מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
16	2.757	131
16	2.515	136
16	2.878	137
48	8.150	סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

כללי :

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים לשיקול דעת הוועדה.
- ב. תותר בניית המבן בשלבים, ובלבד שבכל שלב יראה כל בנין כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. המבן יתוכנן כיחידה ארכיטקטונית אחת, יקבע אופי אדריכלי דומה ל 3 המבנים.
- ד. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה.
- ה. בנייה קיימת : בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.
- ו. המגרש יתוכנן כמגרש אחד ולכך ייחולו התנאים של התכנית.

1. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.
 שטח זה מיועד למבנן בבנייה רוויה של עד 48 יח"ד למתחם.
 הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע המדורגת.
 תותר בניית מבנן הכולל 3 מבנים בגובה של עד 4 קומות.
 מתן היתר בניה באזור זה מותנה בהגשת תכנית בינוי
 למתחם שלם לוועדה.
 מרווח בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'.
 הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי 4.00 מ'
 קו בניין אחורי..... 3.00 מ'
 קו בניין צדדי..... 3.00 מ'

1.2 שטח בנייה מותר:

שטח מירבי ליח"ד – 160 מ"ר.
 בנוסף תותר בניית מחסנים בהיקף של עד- 10 מ"ר ליח"ד , רק לקומות במפלס 0.00 בלבד.
 השטח המינימאלי ליחידת מגורים יהיה 80.0 מ"ר.

1.3 גובה בנייה מירבי:

א. הגובה המרבי לבניה לא יעלה על 16.0 מ' מפני קרקע סופית, כמוגדר בתכנית זו.
 ב. לצורך בניית חדר מדרגות ליציאה לגג / פיר מעלית תותר תוספת של עד 3.0 מ' מהגבהים בסעיף 1.3 א' - ובלבד ששטח החדר/פיר לא יגדל מ 25 מ"ר, ויהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזיתות המבנה.

1.4 חניה:

תקן חניה יהיה 1.8 מקומות חניה ליחידת דיור:
 1.5 מקומות חניה ליח"ד יהיו בתחום התכנית.
 0.3 מקומות חניה ליחידת דיור עבור אורחים יהיה בתחום התכנית ולאורך הכביש כמפורט בנספח הבינוי.

1.5 מבני עזר:

תותר בניית מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד במפלס 0.00 בחצר הצמודה לדירה . בקו בניין אחורי וצידי 0 מ' .
 חומרי גמר למחסנים בהתאם להחלטת הוועדה .

טבלת ריכוז זכויות בניה למגורים מגרש 131:

אזור מגורים ג'	
2.757	שטח מגרש בדונם
עד 16 יח"ד	מס' יח"ד למגרש
160.0 מ"ר	שטח מותר לבניה מ"ר ליח"ד (ברוטו)
35%	תכסית מרבית מ"ר למגרש
עד 60.0 מ"ר	שטחים משותפים מ"ר בכל קומה
עד 10 מ"ר	שטח עבור מחסנים ליח"ד
4	מס' קומות מרבי
16.0	גובה בניין מרבי במ'
4.0	קו חזית קדמית
3.0	קו חזית צדדית

3.0	קו חזית אחורית
טבלת ריכוז זכויות בניה למגורים מגרש 136:	
אזור מגורים ג'	
2.515	שטח מגרש בדונם
עד 16 יח"ד	מס' יח"ד למגרש
160.0 מ"ר	שטח מותר לבניה מ"ר ליח"ד (ברוטו)
35%	תכסית מרבית מ"ר למגרש
עד 60.0 מ"ר	שטחים משותפים מ"ר בכל קומה
עד 10 מ"ר	שטח עבור מחסנים ליח"ד
4	מס' קומות מרבי
16.0	גובה בניין מרבי במ'
4.0	קו חזית קדמית
3.0	קו חזית צדדית
3.0	קו חזית אחורית

טבלת ריכוז זכויות בניה למגורים מגרש 137:

אזור מגורים ג'	
2.878	שטח מגרש בדונם
עד 16 יח"ד	מס' יח"ד למגרש
160.0 מ"ר	שטח מותר לבניה מ"ר ליח"ד (ברוטו)
35%	תכסית מרבית מ"ר למגרש
עד 60.0 מ"ר	שטחים משותפים מ"ר בכל קומה
עד 10 מ"ר	שטח עבור מחסנים ליח"ד
4	מס' קומות מרבי
16.0	גובה בניין מרבי במ'
4.0	קו חזית קדמית
3.0	קו חזית צדדית
3.0	קו חזית אחורית

2. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

2.1 גימור חזיתות הבתים:

1. גימור הבניין יהיה בטיח, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
3. הגימור בגגות שטוחים יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
 כיסויי בתצץ, אבל נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.

2.2 דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.

2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.3 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

2.4 צנרות לבניין:

כל הצנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים (למעט ניקוז מי גשם).

2.5 שלבי בניה ותוספות בניה:

במידה ותבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה שבהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פתוח השטח הצמוד לבנין תוך הצגת תוכנית בינוי מלאה למגרש כולו. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בניה

- 1.1 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים: בוצעו התשתיות, פיתוח דרכים, חניות וגינון של השלב הקודם. אולם, הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.2 פיתוח השטח

- 1.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.

1.2.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

1.3 שירותי כבאות
תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל

1.4.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

1.4.2 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.

1.5 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני של המבנה והמבנים השונים בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבן. הבקשה תוגש לאישור הוועדה המיוחדת.

1.6 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:

1.6.1 לקראת שלב היתר בנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

1.6.2 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

1.6.3 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

1.6.4 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.

1.6.5 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

1.6.6 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

1.6.7 הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

1.6.8 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

1.6.9 לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.6.10 באזורים המוגדרים כאזורים רגישים ע"פ המכון הגיאולוגי. ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.7. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש לועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח התכנית תהיה ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

1.8. בקשות להיתר בניה:

המסמכים הדרושים להיתרי בניה:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:100 חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. תכנית פתוח בק"מ 1:100 למבנן כולו, הכוללת: מיקום כל המבנים המתוכננים, תכנון ועיצוב הדרכים, חנייה פתוחה בכל המגרש, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, מדרכות, שבילים, גינות, פיתוח נופי וצמחיה וסוגי חיפויים.
- ג. תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.
- ד. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.
- ה. פירוט המבנה לגביו מבוקש ההיתר, יכלול: חזיתות הבנין מכל הכיוונים, תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת ופירוט חומרי גמר.
- ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ז. חשוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם לחוק.

ח. אישור הגי"א וחישובים סטטיים כחוק.

ט. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח (היזום), או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו ובהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה.

י. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

1.9 סידורים לנכים

יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם.

2.0 יועץ נגישות

בעת התכנון 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.

2.1 תעודת גמר

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

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. שביל גישה יבנה מאבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ג. דרכים, מדרכות וחניות פתוחות – יבנו מאספלט, אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה – יבנו מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות – יבנו משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.

ו. מסלעות – יבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים. לצמצום תנאי המחייבה של שפני הסלע.

ז. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר, לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ח. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

ט. 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 3,00 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3,00 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3,00 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5,00 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 2,50 מ'.

י. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

2. מתקני אשפה ציבוריים

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

3. מתקני גריסה וחציבה

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

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

4. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית 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.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שמור הנוף יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.

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

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית 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.

2. **שמירה על בריאות הציבור**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. **ניקוז**
א. הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
ב. מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

4. **ביוב וסילוק שפכים**
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, 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- שימור וניצול מי הנגר העילי: ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:**

- א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
- ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/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 למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ד. 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 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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן	
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) 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)

עמוד 16 מתוך 18
 הר ברכה צפון 114/1/3
 מהדורה 10

ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20.0 מ'
ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
ח.	כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	-
ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	-	-
י.	ארון רשת	1.0 מ'	-
יא.	שנאי על עמוד	3.0 מ'	-

2. פיקוח על בניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. עתיקות:

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

4. חנייות:

תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	עד 4 יח"ד למגרש
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	5 יח"ד ומעלה

א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
 ב. מיקום החנייות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

5. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

6. כיבוי אש:

עמוד 17 מתוך 18
הר ברכה צפון 114/1/3
מהדורה 10

על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:

1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.

3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גוזזטרה או הגדלה של גוזזטרה קיימת; לעניין זה, "גוזזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

8. גז:

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי בנייה.

9. הפרשות לצורכי ציבור:

רכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז – 1967 והמיועד לצורכי ציבור, כהגדרתם בדין, יוחקר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

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

עמוד 18 מתוך 18
הר ברכה צפון 114/1/3
מהדורה 10

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

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

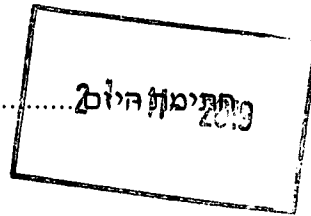
04.08.2019

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

צו בטיחות (ת"ב) מס' 1971 (ניהוגר ושימו'ן מס' 4 יעקב 1971)
מזרחי תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' 114/1/3 ועדת המשנה לתכנון ובניה
בישיבתה מס' 21.01.12 מיום 21.01.12
<input type="checkbox"/> כאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
<input checked="" type="checkbox"/> בהמלצה ל... נפסקה
<input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה
יום ועדת המעורבות: 21.01.12
יום הועדה:

ההסתדרות הציונית העולמית
התחייבה להתיישבות...
חטיבת חוזים ובטחונות



חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

יעקב חבר-אדריכל
חתימה

חתימה

יעקב חבר-אדריכל

שם ותפקיד

04.08.2019

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה