

7002035

- מתן תוקף - הפקדה -

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 114/2/4/2

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מפורטת 114/2

ליישוב הר ברכה

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى

עם בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
ע"פ פקודת תכנון ערים, כפרים ובניינים
ביהודה ושומרון (מס' 418) 1971 - 1971

נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחלקת תכנון מקומי _____
תכנית מס' 114/2/4/2
מס' _____
רמ' _____

ועדת המשנה ל
הלجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 15-10-20
במجلس _____
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 50 יום
פרט להדג' המפורטת

מנהל הלשכה _____
המרכזית לתכנון ובניה התכנון העליונה/משה
מער הדארה _____
מרכזית לתכנון ובניה _____

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى

וע' בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
ע"פ פקודת תכנון ערים, כפרים ובניינים
ביהודה ושומרון (מס' 418) 1971 - 1971

נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחלקת תכנון מקומי _____
תכנית מס' 114/2/4/2
מס' _____
רמ' _____

ועדת המשנה ל
הلجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 15-10-20
במجلس _____
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 50 יום
פרט להדג' המפורטת

מנהל הלשכה _____
המרכזית לתכנון ובניה התכנון העליונה/משה
מער הדארה _____
מרכזית לתכנון ובניה _____

9/11/2020 תאריך עדכון 19/11/2020
מנהל הלשכה המרכזית לתכנון ובניה התכנון העליונה/משה
מער הדארה מרכזית לתכנון ובניה

מרכזית לתכנון ובניה התכנון העליונה/משה

משרד התכנון והבניה

תוכן עניינים

עמוד 3

פרק א' - התכנית:

עמוד 4

פרק ב' - הגדרות:

עמוד 6

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

עמוד 7

פרק ד' - ייעודי קרקע:

עמוד 9

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

עמוד 10

פרק ו' - הוראות נוספות:

עמוד 16

פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

עמוד 17

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 114/2/4/2 ליישוב הר ברכה המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 114/2.

2. מקום התכנית:

יישוב הר ברכה.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 224550-224900
קווי רוחב: 677750-678300

3. גבול התכנית:

אדמות הכפרים:

• בנרין - גוש פיסקאלי מס' 15 חלק ממואקע אל משלח.

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

- 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 1:1250.
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1000 מחייב דבר קווי בנין.
4. נספח חתכים בקנה מידה 1:500.

5. שטח התכנית:

88.642 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

ההסתדרות הציניית העולמית-החטיבה להתיישבות

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

9. עורך התכנית:

יעקב חבר - אדריכל

רח' יונה בן אמיתי 47/9, בית שמש 9931400

054-6561818

jhmh02@gmail.com

10. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מ- שטח למבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים שטח ציבורי פתוח, דרכים, מגורים גי בעתיד ל- שטח למבנים ומוסדות ציבור, מגורים גי, מגורים גי בעתיד, שטח ציבורי פתוח.
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות S-15 ותכנית מפורטת 114/2 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.

1. החוק

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.

2. מועצת תכנון עליונה

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.

3. הועדה

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.

4. המהנדס

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.

5. אזור

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.

6. תכנית חלוקה

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקניימ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונו חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.

7. תכנית בינוי

רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס') 79 לשנת 1966 תשכ"ו.

8. היתר בנייה

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, 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.

9. קו בניין

חזית המגרש לדרך או לשביל.

10. חזית קדמית

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

11. חזית אחורית

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

12. חזית צדדית

הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבנייה המותר, כפי שמוגדרת בתכנית או בנספח הבינוי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.

13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

14. קומה

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 ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

15. מרתף

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 מטר. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

16. מסד

17. שטח בנייה מירבי

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגוגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצויין אחרת בהוראות התכנית.

18. תכנית

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

19. מספר קומות מירבי

מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

20. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלול בגובה הבנייה המותר ובשטחי הבנייה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א.ו.ב.

21. גובה בנייה מירבי

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

22. זיקת הנאה/זכות מעבר

שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.

23. מצללה/פרגולה

מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

24. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

25. מעקה גג

מעקה עם כרכוב קופינג סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

26. מבנה עזר

חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
	26.4	23.41	פסים אפורים באלכסון מותחם במסגרת כתום	64.14	56.853	פסים אפורים באלכסון מותחם במסגרת כתום	שטח לתכנון מגורים ג' בעתיד
286	43.23	38.314	כתום				מגורים ג'
	7.45	6.602	חום	2.33	2.061	חום	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	22.92	20.316	ירוק בהיר	14.94	13.239	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
				17.09	15.153	אדום	דרך מוצעת
				0.06	0.05	חום בהיר	דרך מאושרת
				0.77	0.686	ירוק ואדום באלכסון	דרך משולבת
				0.67	0.6	סגול	מתקנים הנדסיים
286	100.0%	88.64		100.0%	88.64		סה"כ

פרק ד' - ייעוץ קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינוי גבולות בין מגרשים בייעוד זה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששה"כ מסי יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים - יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות - הן תפורטנה בפרק זה - בהוראות לייעוד.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
5. כל מגרש בו קיים ייעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, תעסוקה, מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי, חווה סולארית, עירוב מחשימושים הנ"ל וכו' בתחום חוזה משבצת ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושרות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
6. תנאי לקבלת היתר בנייה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

שימושים	1.1
1. השימוש במגרשים יהיה לבניי מגורים עד 7 קומות כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר/ התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. שה"כ יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה	
הוראות	1.2
שטחי בנייה	1.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בסעיף מסי 1.1 לעיל לא יעלה על 220 מ"ר לכל יחיד.	
מבני עזר	1.2.2
1. שטח המחסן הכולל לא יעלה על 20 מ"ר ליחיד.	

2. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	2.1
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:	
1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר ומבנים המשרתים את מוסדות החינוך, כגון: פנימיות, חדר אוכל, מטבח, מבנה רב תכליתי ואודיטוריום.	
מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטריד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.	
הוראות	2.2
1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.	
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.	
3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין מבנים, חניות - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה.	
4. גובה בנייה המותר ומסי קומות מירבי: עד 18 מ'. כמו כן מפלס רצפת הקומה התחתונה של המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית.	
5. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל ואין הן מהווים מטריד אחד לשני. יש לדאוג במבנים האלו לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.	
2. זכות מעבר לרכב: יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל בתחום המסומן בתשריט לצורך גישה אל מגרש 613.	

שטחי בנייה	2.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

שימושים	3.1
אזור זה ישמש ל:	
<ol style="list-style-type: none"> שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. 	
הוראות	3.2
<ol style="list-style-type: none"> כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. מתקני/אנטנות תקשורת. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. חדר שטאים בכפוף לאישור חברת החשמל. <p>הכל באישור הוועדה.</p> בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד. 	

4. אזור לתכנון מגורים ג' בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים אפורים מתוחם במסגרת כתום כהה הוא שטח לאזור לתכנון מגורים ג' בעתיד.

שימושים	4.1
השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים בעתיד. ובהתאם לתכנית בינוי שיקבעו בתכנית מפורטת שתאושר ע"י מועצת תכנון עלינה.	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה ליעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)					גובה בנייה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	מתחת מעל הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צדדי								
2	7	4	4	5		23.50	286	66	0	60100	38.31	703	מגורים גי
0	4	3	4	5		16.5	0	60	(10)	9900	6.60	601	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	1	0	0	0			0	5	0	1015	20.316	583	שטח ציבורי פתוח

הערות אדריכל:

1. בשטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה-שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

1. הנחיות כלליות לאזורי הבינוי

1. **קומת מסד**
אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו- ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבינוי וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבינוי וכן לא למטרות מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימואל ויאטס בבנייה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבנייה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על היקף הקומה שמעל.
2. **גימור חזיתות הבינויים:**
א. הבנייה תחופה ב אבן נסורה, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד 0% משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס.
ב. לחיפוי הבנייה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו תומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
3. **גימור גגות הבינויים:**
א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
ב. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
ד. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
ו. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבינויים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.
4. **פרגולות:**
תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:
א. **במגרשים שיעודם מגורים:**
שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגודל יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 25% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
ב. **במגרשים שיעודם ציבורי/ מסחר:**
שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 50 מ"ר הכל לפי הגודל יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
ג. המיצללה 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 מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
ד. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס.
ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
5. **ארוכות:**
תותר הקמת ארוכות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארוכה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארוכה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
6. **מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:**
יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מתומר הבנייה ובאישור המהנדס.
ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה 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 שיחווה חלק מהיתר הבנייה לשיעור רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבינוי ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

<p>ה. בלוגי 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.</p> <p>7. הנחיות לעיצוב המבנים: במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.</p>	
2. קרקע	
עתיקות	
<ol style="list-style-type: none"> 1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. 2. בתכניות בהן מופיע סימון ארכיאולוגי בתשריט התכנית: בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו. 3. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגי 4. בתכניות בהן מופיע בתשריט אתר עתיקות- תנאי להיתר בנייה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה. 	
עבודות עפר ופסולת בניין	
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 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 שחפר 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, חניונים ומבנים יבילים. 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. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר. 	
גריסה וחציבה	
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו. 	
פיתוח הקרקע	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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 6.0 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-2.5 מ'. 3. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא תעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים. 	

שפני הסלע				
<p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.</p> <p>ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p> <p>ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיות המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>				
סילוק מפגעים ושימור הנוף				
<p>1. 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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>3. שימור הנוף: ייבטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:</p> <p>א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.</p> <p>ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.</p> <p>ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.</p>				
נטיעות עצים ושמירתם				
<p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרוכים 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.</p> <p>2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>				
3. מערכות תשתית	איכות הסביבה			
<p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ג. חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>				
מעבר תשתיות ציבוריות				
<p>בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.</p>				
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם				
<p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>				
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מ' /	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
----	3.0	מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	ב.
----	2.0	מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
----	0.3	מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	ד.
----	5.0	מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	ד.
----	2.0	מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	ד.

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	החשמל בתיאום עם חברת	תת-קרקעי
י.	ארון רשת	1.0 מ'	---
יא.	שנאי על עמוד	3.0 מ'	---
חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל			
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן			
		חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידים
א.	קו חשמל מתח נמוך	2.50 מ'	5.00 מ'
ב.	קו חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	5.00 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'
ד.	קו חשמל "מתח על"	10.00 מ'	10.00 מ'
קווי חשמל, תקשורת ותאורה			
<ol style="list-style-type: none"> רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית /או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. שנאים יותקנו על גבי עמודים /או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות. 			
אנטנות ומתקני שדור			
הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/108 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.			
כביש אש			
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:			
<ol style="list-style-type: none"> בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל תוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין". 			
גז			
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.			
ביוב וניקוז			
<ol style="list-style-type: none"> קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול. ניקוז: <ol style="list-style-type: none"> הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. ביוב וסילוק שפכים: <ol style="list-style-type: none"> כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 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 			

<p>הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>							
<p>בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי</p> <p>ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניחול 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 מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:</p> <p>א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים 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.</p> <p>ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה 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.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.</p> <p>ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>							
<p align="center">חניות</p>	<p align="center">4. מערכות נלוות</p>						
<p>א. תקן החנייה הינו כדלקמן:</p> <table border="1" data-bbox="186 1176 1161 1276"> <thead> <tr> <th>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th> <th>תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש</th> <th>כמות יח"ד במגרש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 מקומות חניה</td> <td>1.5 מקומות חניה</td> <td>5 יח"ד ומעלה</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חניה	1.5 מקומות חניה	5 יח"ד ומעלה	
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש					
0.3 מקומות חניה	1.5 מקומות חניה	5 יח"ד ומעלה					
<p align="center">מעליות</p>							
<p>חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>							
<p align="center">אנטנות טלוויזיה ורדיו</p>							
<p>1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הוועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.</p>							
<p align="center">דודי שמש</p>							
<p>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 בנייה לשביעות רצון המהנדס.</p>							
<p align="center">מתקנים פוטו וולטאים</p>							
<p>1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע)</p>							

<p>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.</p>	
מיגון	
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.	
התאמה נגד 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 והישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.	
שמירה על הבריאות	
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	
מתקני אשפה ציבוריים	
<ol style="list-style-type: none"> 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 הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. 	
מרכיבי ביטחון	
<ol style="list-style-type: none"> קידום התכנית בכפוף ובתאי למימוש התנאים הביטחוניים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> כלל התכנית החדשה תתוחם בגדר היקפית אינדוקטיבית בחלקה הצפוני (על-פי מפרטי קע"ר). סלילת דרך פטרול ואחזקה לאורך הגדר האינדוקטיבית (על-פי מפרטי קע"ר). הצבת תאורה היקפית לאורך הגדר האינדוקטיבית (על-פי מפרטי קע"ר). ככל שתשולם הקמת מערכת המכ"מ ההיקפית בגזרה המלאה ע"פ דמ"צ חטמ"ר שומרון, ניתן יהיה לבחון ביטול אינדיקציה מהגדר ההיקפית וזאת רק לאחר סיוור בשטח של הקשי"צ ומח"ט שומרון. המועצה תתחייב כי לא יפורסמו היתרי אכלוס וטופס 4 טרם השלמתם המלאה של כל מרכיבי הביטחון כפי שפורטו לעיל. 	
5. שונות	
הקצאות	
<ol style="list-style-type: none"> שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 	
6. שלביות הביצוע	
<p>הוצאת היתר בנייה תבצע בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.</p> <p>שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה.</p>	
בנייה בשלבים	
<ol style="list-style-type: none"> מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. אין להשאיר מפגעי מראה וביטחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 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. 	

פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להיתר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית החלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית ביטי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- מאספי הבויב: חיבור למאסף הבויב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניחול נגר עלילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמו / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכימת מערכת מים ובויב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ב. תיאומים

א. לא ינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות: עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, בויב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.

ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.

ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן:

תכנית מפורטת מס' 114/2/4/2

חתימות:

תאריך:

2.2.2020

חתימת בעל הקרקע
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

חתימת עורך התכנית

יעקב חבר- אדריכל מ.ר. 83794
רחוב יונה בן אמיטי רמת בית שמש
טל: 054-6561818 , 02-9979319

10.12.19

16-12-2019

ההסתדרות הצינור העולמית
החטיבה להתיישבות
המגיבת לזווים ובטחונות

כר שיתומי
בבזכה בע"מ
570028399-2.ח

חתימת יזם התכנית

החטיבה להתיישבות
ההסתדרות הצינור

צו בדר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושימרון) מס' 418, תשל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' <u>114/2/4</u> ועדת המשנה לתכנון ובניה
בשיבתה מס' <u>114/2/4</u> מיום <u>15.12.19</u>
<input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
בהמלצה ל <u>114/2/4</u>
<input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה שומרון

חתימת מגיש התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

יעקב חבר- אדריכל

10.12.19

שם המקיד

תאריך