



מתן תוקף

כ"ט ט"ז

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מ"א שומרון
תכנית מתאר מפורטת מס' 138/1
שינוי מס' 1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 138
ג ב י ם

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזום התכנית: המועצה האזורית שומרון.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון/המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

עורך התכנית: אדר' משה רביד.

(תיקון ינואר 97)
תאריך: 30.11.92

<u>התוכן</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' התכנית	3
פרק ב' הגדרות ומונחים - - - - -	5
פרק ג' רשימת תכליות ויעודי קרקע - - - - -	8
פרק ד' הוראות כלליות - - - - -	16
פרק ה' מערכות תשתית - - - - -	17
פרק ו' חתימות - - - - -	20-

פרק א' - התכנית

1. המקום

מחוז: יהודה ושומרון.

נפה: טול כרם, ג'נין.

ישוב: גנים.

חלק מחלקה	גושים	אדמות כפר
42, 41, 34	10	דיר אבו דעיף
1	16	
6	20090	ג'נין

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 138/1 גנים, שינוי מס' 1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 138, גנים.

4. התשריט

התשריט בק"מ 1:1250 המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

343 דונם בקירוב.

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית, מועצה אזורית שומרון, אלון מורה.

ד.נ. לב השומרון 44862, טל. 02-971666.

7. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון / המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים,
מחוז חיפה, דרך יפו 121, חיפה טל: 04-537238.

8. עורך התכנית

אדריכל משה רביד
דרך בן גוריון 112 רמת גן 52434, טל. 03-722127.

9. מטרת התכנית

- הכנת תכנית מתאר מפורטת חדשה בגבולות תכנית מתאר מפורטת תקפה
עבור כ - 310 יח"ד ולשם כך:
- א. חלוקת השטח למגרשים המיועדים לבנייני מגורים וקביעת הנחיות
בניה.
 - ב. יעוד שטחים לבנייני ציבור, למרכז אזרחי, לשצ"פ ולספורט.
 - ג. יעוד שטח לתעסוקה נקיה.
 - ד. התוית דרכים.
 - ה. חלוקת אזור המגורים לפי סוגים.
 - ו. קביעת כללים והנחיות להכנת תכניות מפורטות כדי לאפשר
פיתוח נאות בשלבים, תוך הבטחת טובת הציבור.
 - ז. קביעת מרווחי בניה.

10. מסמכי התכנית

- א. תקנון זה המכיל 20 עמודים.
- ב. תשריט התכנית, בק"מ 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם
יחד.

11. ציונים בתשריט

קו כחול כהה.	גבול התכנית
כתום.	אזור מגורים א'
תכלת.	אזור מגורים ב'
פסים אלכסוניים בצבע כתום.	שטח לתכנון ופיתוח בעתיד
חום מותחם בחום כהה.	שטח לבנין ציבורי
פסים אלכסוניים כתומים וחומים לסירוגין.	מרכז אזרחי
צבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבע ירוק כהה	שטח יעור
צבע ירוק מותחם חום כהה.	שטח ספורט
בצבע סגול.	אזור תעסוקה נקיה
פסים אלכסוניים לסירוגין בצבע ירוק/אדום.	דרך משולבת
צבע חום בהיר.	דרך קיימת
צבע אדום.	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
בספרה ברבע העליון של העיגול.	מספר הדרך
בספרה ברבעים הימני והשמאלי של הדרך	קו בנין מזערי
בספרה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך
קווים אדומים חוצים באלכסון.	דרך לביטול
קווים שתי וערב אלכסוניים ברקע.	חניה
קו אדום מרוסק	גבול שטח לתכנון בינוי

פרק ב' - הגדרות ומונחים

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפירושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט להלן:

1. אזור - שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.
2. אזור בינוי - אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לשטח כולו או מקצתו.
3. אזור מגורים א' - אזור מגורים המיועד לבניית בתים בודדים או דו משפחתיים כמפורט בלוח מגרשי מגורים.
4. אזור מגורים ב' - אזור מגורים המיועד לבנינים מדורגים 2-3 יח"ד כבנין.
5. אזור תעסוקה נקיה - אזור המיועד למלאכה, תעשייה קלה, משרדים ומסחר - בתנאי שלא יהוו מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.
6. בית מגורים - פירושו בית שנועד ונבנה כדי להתגורר, ואין משתמשים בו למטרה אחרת.

7. בנין ציבורי - פירושו בנין שאושר לשמש או שנבנה או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים המפורטים ברשימת התכליות, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.
8. גובה מותר לבניה - פירושו גובה המדוד במטרים מפני קרקע סופיים במגרש, בהתאם להנחיות בתכנית מפורטת. (ראה גם סעיף 10 להלן).
9. גובה פני קרקע סופיים - גובה פני הקרקע במגרש - כפי שייקבע בתכנית מפורטת, ובאין קביעה כזאת - כפי שייקבע ע"י המהנדס.
10. דרך - דרך כמשמעותה כחוק, לרבות: שפיות, תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה, הן בצידי הדרכים וכן מתחת להן, עצים או משוכות בצידי הדרכים קירות תומכים של דרכים, גדרותיהן, מחסומיהן ומעקותיהן ואין נפקא מינה אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת או מוצעת בתכנית, ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת אחת כאמור או ליותר.
11. דרך, זכות (זכות דרך) - רצועת קרקע המיועדת לדרך, לרבות מבנה הכביש, השוליים, המדרכה, אי המפריד קווי ניקוז והקרקע הדרושה לצמחים, הכל כמסומן בתשריט.
12. דרך לביטול - דרך קיימת דרך/מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראות תכנית זו.
13. דרך מוצעת - דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
14. דרך משולבת - דרך המשמשת הולכי רגל ורכב כאחת, ומאפשרת תנועה איטית של כלי רכב.
15. דרך קיימת או מאושרת - דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטטוטורית שאושרה, או דרך קיימת בפועל, או מטרוקה.
16. ועדה מקומית - מועצה אזורית שומרון.
17. זכות דרך - ראה "דרך, זכות".
18. חוק - חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
19. יחידת דיור (יח"ד) - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.
20. מגרש - שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופר במספר.
21. מהנדס - מהנדס או אדריכל של הועדה המקומית.
22. מועצת תכנון עליונה, מת"ע - רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבתמכותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות, רשות זו כוללת גם ועדות המשנה שלה.
23. מרכז - כמו "אזור".

24. מרכז אזרחי - אזור שתפקידו לשמש כמרכז הישוב, ואשר יכלול תפקודים מינהליים, עסקיים ותרבותיים, הכל כמפורט ברשימת התכליות, או כפי שיוגדר בתכניות מפורטות.
25. מתקנים הנדסיים - שטח שיועד בתשריט או שייקבע בעתיד בתוך שצ"פ כשטח למתקני ביוב, מחסני עיריה ועוד.
26. קו בנין - כמפורט בחוק לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית סטטורית שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.
27. קומה - נפח בנין המוגדר ע"י קירות חוץ וע"י הרצפה והתקרה.
28. קיר משותף - קיר כחלק של בנין המשמש שני בנינים צמודים בחלקה אחת, המחולקת לשתי חלקות הצמודות זו לזו. בתכניות מפורטות אפשר לחייב בניה בקיר משותף.
29. שביל - חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט וישמש כמעבר רגלים.
30. שטח - כמו "אזור"
31. שטח בניה - שטח מקורה ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין, המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות.
32. שטח מגרש - שטח קרקע בדונמים שבתחום גבולות המגרש, לרבות שטח קרקע עליו בנוי הבנין.
33. שטח יעור - שטח ציבורי פתוח בעל שיפועים גבוהים שלפי דעת הועדה המקומית ראוי שיעודו העיקרי יהיה יעור.
34. שטח מזערי - השטח המועט ביותר בדונמים למגרש, כפי שנקבע בתכנית מפורטת סטטוטורית.
35. שטח לבנין ציבורי - אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בנין ציבורי כמוגדר בתכנית או כפי שייקבע בתכנית מפורטת סטטוטורית.
36. שטח לתכנון בעתיד - אזור המסומן בתשריט, שיעודו ייקבע בתכנון מפורט שיעשה בעתיד.
37. שטח ספורט - אזור המסומן בתשריט ומיועד לתיפקודי ספורט.
38. שטח עתיקות - אזור שנקבע ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה כשטח עתיקות, ושבו אסורים כל בניה ופיתוח ללא אישורו.
39. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) - שטח המסומן בתשריט שיעודו הוא גינון מסלעות וקירות תומכים.
40. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - אזור המסומן בתשריט, שהשימושים המותרים בו יהיו: גינון, יעור, מעברי רגלים ומתקנים פתוחים לבידור וספורט.

41. תכנית בינוי - תכנית תלת מימדית בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתחם, המציגה את מימדי הבנינים והשטחים הפתוחים, והכוללת תנוחות חתכים ופטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה המקומית.
42. תכנית בנין ערים מפורטת, תכנית מפורטת - תכנית מתאר מפורטת, כמוגדר בחוק, שהוכנה בק"מ 1:1000 או 1:1250, והכוללת רכיבי התכנית: הצעת חלוקה למגרשים, קוי בנין, דרכים, מקומות חניה, זכויות בניה, וכח פרט תכנוני נוסף כפי שיידרש ע"י ועדה מקומית או מת"ע.

פרק ג' - רשימת תכליות ויעודי קרקע

- 1.0 רשימת תכליות
לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באור הנידון או על-פי תכנית מפורטת שתאושר.

1.1 אזור מגורים א'

אזור זה מיועד לבנית בנינים בודדים מסוג "בנה ביתך" או בניה מרוכזת, יח"ד אחת בכל מגרש וכן לבנית בנינים דו משפחתיים עם קיר משותף, הכל בהתאם למפורט בלוח מגרשי מגורים. באזור זה מותר יהיה לבנות בנינים צמודי קרקע עד גובה 2 קומות עם גגות משופעים.

1.2 אזור מגורים ב'

אזור זה מיועד לבנינים מדורגים עם 2-3 יח"ד בבנין, עם גגות שטוחים ומשופעים.

1.3 מרכז אזורי

א. מרכז אזורי יכלול עסקים, בניני ציבור ומוסדות. כמו כן יכלול המרכז האזורי יעודי קרקע נוספים - הכל כפי שיפורט בתכנית מפורטת באישור מת"ע.

ב. לא יינתן אישור בניה בטרם תוכן תכנית בינוי ותכנית מפורטת לגבי המרכז האזורי.

1.4 שטח לבנין ציבורי

א. הכוונה לבנות על-פי המפורט בלוח בניה של בניני ציבור המצוין בתשריט. אולם הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע עפ"י שיקוליה כל יעוד ציבורי שהוא.

ב. שטחים לבניני ציבור המסומנים בתשריט מותר יהיה לאחד ו/או לחלק ליעודים ציבוריים שונים לפי שיקוליה של הועדה המקומית. דבר זה לא ייחשב כשינוי תכנית המתאר.

1.5 שטח ציבורי פתוח

יעודו העיקרי של שטח זה הינו גינון, יעור, מגרשי משחק ומתקנים לספורט ונופש. מותר יהיה לבנות בנייני שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה. בשצ"פ מותר להעביר באישור הועדה קוים של מערכות תשתית טכניות והקמת מקלטים.

1.6 שטח יעור

כמו שטח ציבורי פתוח, אלא עיקר השטח יוקצה ליעור, הרשות בידי הועדה המקומית להחליף זה בזה היעודים של שטח יעור ושטח ציבורי פתוח. שינוי זה לא ייחשב כשינוי תכנית המתאר.

1.7 שטח פרטי פתוח

שטח זה מפריד בין אזור מגורים לאזור תעסוקה נקיה. השטח יהיה באחריות מפתחי "אזור תעסוקה נקיה" תכנית בינוי של אזור התעסוקה הנקיה יכלול גם חתך דרך שטח זה שיכלול שיפועים מסלעות, קירות תומכים וצמחיה הכל לפי הוראות הועדה המקומית כדי להבטיח רווחת דיור של אזור המגורים הסמוך.

1.8 שטח ספורט

בשטח זה מותר יהיה לבנות מבנים ומתקני ספורט באישור הועדה המקומית, וכן ליעד חלקו לגינון. זכויות הבניה ואופיה ייקבעו בתכנית מפורטת שתאושר כחוק. לא יינתן היתר בניה ללא הכנת תכנית מפורטת תחילה.

1.9 דרך / דרך משולבת

- א. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
- ב. בביצוע עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת-לב מיוחדת לאי-פגיעה ביפי הנוף.

1.10 חניה

- א. באזור מגורים א' מסוג "בני ביתך" החניה תהיה בתוך המגרשים ויחס החניה 1:2.
- ב. באזור מגורים ב' החניות יהיו חלק על הכביש וחלק במגרשי החניה שליד הבתים, יחס החניה 1:15.

1.11 אזור תעסוקה נקיה

- א. שימושים מותרים:
- (1) באזור זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות טכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- (2) מצב בו חומר ו/או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזיר, הקרקע או המים - העיליים או התחתיים) או מטרד לפגוע בערכי הטבע ונוף או להיות מפגע חזותי יוגדר כ- "מפגע סביבתי" ע"י המשרד לאיכות הסביבה וינהגו על פי הוראותיו.

ב. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות.
המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד הערים לאיכות הסביבה ו/או
הועדה המקומית ו/או מת"ע ידרשו תסקיר או כל מסמך בדבר
השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעת לפחות אחת מהן,
השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או עלול לחרוג
מדיני איכות הסביבה.

ג. הוראות מיוחדות:

(1) שפכים -

* יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן
הטיפול האזורי.

* איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה
בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

* קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים
הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם
חיבור למערכת המרכזית.

* כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת
חומרים מוצקים, נוזליים וכו' אל הקרע ו/או אל
מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.

(2) אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז
ואנרגיה סולרית בלבד.
לא יאושר שימוש בנפט, מזוט ופחם.

(3) אמצעים טכנולוגיים - יידרשו אמצעים הטכנולוגיים
הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא
שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

(4) הגבלות שימוש - יוטלו הגבלות שימוש על כל המגרשים
שבאזור התעסוקה הנקיה.
* חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד
אחסנה או מכירה. כ"חומר מסוכן" מוגדר כל חומר מסוג
נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזבי או רעיל, שהוא
בעל מספר או"מ, בכל מצב צבירה, לדבות יצירת פסולת
או פליטות של החומרים הנ"ל.
* רעש - על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש
המותרים בחוק לאזור מגורים לשעות היום והלילה.

ד. תנאים להוצאת היתרי בניה:

כל היתר בניה יותנה באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה
שומרון ועל פי התנאים שהיא מתנה.

2.0 הוראות בניה

א. הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בנין על
עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא
במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם
יווצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאסר במישור הקיר
החיצוני של הבנין.

- ב. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 8 שלהלן.
- ג. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
(2) גימור כל החזיתות של הבנינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב וצופים בהתאם לקביעת הועדה המקומית.
- ד. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו ברעפים. כלל זה איננו חל על מקלטים.
- ה. עלית גג - תחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ו. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:
(1) שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.
(2) שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליה.
(3) תקרת המרתף לא תכלול בכל נקודה שהיא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
- ז. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, בחלק מן הבנין הראשי רצוף ובהמשך לו, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צדי של המגרש עם קו בנין קדמי וצדי 0 ובתנאי:
(1) שטח המבנה לא יעלה על 20 מ"ר במבנה על קרקעי או 25 מ"ר כאשר המבנה הוא המרתף המותר עפ"י סעיף 2 ו' לעיל.
(2) שהמבנה ישמש לחניה.
(3) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
(4) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
(5) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
(6) במידה והוא צמוד לקו הדרך, יבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 9 בהמשך.
(7) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.
(8) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף 2 ו' לעיל.
- ח. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

יעוד	מספר מגרש	גודל מגרש מזערי	מספר יח"ד במגרש	שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות מקורות מרתפים ועליות גג, לכל יח"ד	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי	גובה בניה מירבי עד קצה הגג	נג	קרי בנין		
									קדמי	צד	אחורי
מגורים א'	25	365	1	100	2	20 או 25	8.5	משופע			
	24-1 38-26 65-49 75-69 77 97-83 112-101 127-124 145-131 164-150 188-187	400	1	220	2	20 או 25	8.5	משופע	5.0	3.0	
	48-39 68-66 76 82-78 123-114 149-146 186-165	680	2	220	2	20 או 25	8.5	משופע			
	195 202	600	2	יח"ד עליונה: מפלס כניסה 100 מ"ר מפלס עליון 50 מ"ר יח"ד תחתונה 150 מ"ר	3	לפי מדורג הנח-	11.5	משופע			
מגורים ב'	280-275 194-189 201-196 214-203	650	3	יח"ד עליונה: מפלס כניסה 100 מ"ר מפלס עליון 50 מ"ר יח"ד אמצעית 150 מ"ר יח"ד תחתונה 150 מ"ר	4	יית הועדה	14.5	משופע			
על פי תכנית מפורטת. באישור ועדה מקומית.										בניי ציבור	
על פי תכנית מפורטת באישור ועדה מקומית.										מרכז עסקים	
על פי תכנית מפורטת באישור ועדה מקומית.										שטח ספורט	
על פי תכנית מפורטת באישור ועדה מקומית.										אזור תעסוקה נקיה	

4.0 לוח מגרשי מגורים

השטחים המפורטים להלן הם עפ"י מדידה במפה ודיוקם מקורב.

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש
1	500	89	2	680	45	1	567	1
1	501	90	2	680	46	1	512	2
1	501	91	2	680	47	1	551	3
1	500	92	2	724	48	1	486	4
1	501	93	1	518	49	1	504	5
1	500	94	1	501	50	1	483	6
1	501	95	1	511	51	1	530	7
1	501	96	1	502	52	1	466	8
1	507	97	1	500	53	1	535	9
1	646	101	1	502	54	1	497	10
1	618	102	1	500	55	1	518	11
1	467	103	1	514	56	1	564	12
1	514	104	1	504	57	1	532	13
1	492	105	1	593	58	1	507	14
1	487	106	1	514	59	1	639	15
1	487	107	1	500	60	1	482	16
1	499	108	1	546	61	1	477	17
1	612	109	1	445	62	1	400	18
1	821	110	1	567	63	1	464	19
1	508	111	1	550	64	1	552	20
1	522	112	1	550	65	1	503	21
1	504	113	2	702	66	1	554	22
2	684	114	2	702	67	1	605	23
2	696	115	2	702	68	1	574	24
2	638	116	1	500	69	1	366	25
2	696	117	1	500	70	1	553	26
2	696	118	1	500	71	1	525	27
2	696	119	1	500	72	1	541	28
2	696	120	1	500	73	1	540	29
2	638	121	1	500	74	1	500	30
2	696	122	1	500	75	1	500	31
2	684	123	2	827	76	1	500	32
1	551	124	1	527	77	1	500	33
1	500	125	2	680	78	1	400	34
1	500	126	2	682	79	1	508	35
1	512	127	2	682	80	1	531	36
1	500	131	2	682	81	1	500	37
1	500	132	2	681	82	1	500	38
			1	500	83	1	608	39
			1	501	84	1	607	40
			1	500	85	1	610	41
			1	501	86	2	699	42
			1	500	87	2	680	43
			1	500	88	2	680	44

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
189	732	3
190	726	3
191	651	3
192	658	3
193	659	3
194	665	3
195	621	2
196	655	3
197	660	3
198	660	3
199	660	3
200	668	3
201	672	3
202	601	2
203	661	3
204	661	3
205	660	3
206	660	3
207	660	3
208	660	3
209	660	3
210	660	3
211	664	3
212	664	3
213	662	3
214	662	3
215	500	1
סה"כ	120519	310

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
161	502	1
162	500	1
163	500	1
164	500	1
165	684	2
166	680	2
167	697	2
168	687	2
169	689	2
170	682	2
171	700	2
172	680	2
173	680	2
174	683	2
175	704	2
176	715	2
177	763	2
178	895	2
179	684	2
180	683	2
181	686	2
182	690	2
183	720	2
184	694	2
185	685	2
186	691	2
187	595	1
188	536	1

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד
133	501	1
134	501	1
135	505	1
136	500	1
137	501	1
138	500	1
139	500	1
140	500	1
141	500	1
142	500	1
143	500	1
144	500	1
145	500	1
146	695	2
147	686	2
148	684	2
149	690	2
150	502	1
151	500	1
152	501	1
153	499	1
154	499	1
155	499	1
156	504	1
157	506	1
158	501	1
159	500	1
160	500	1

5.0 לוח מגרשים שאינם למגורים

מגרש	יעוד	שטח המגרש
2033	שטח ציבורי פתוח	109
2034	שטח ציבורי פתוח	329
2035	שטח ציבורי פתוח	103
2036	שטח ציבורי פתוח	320
2037	שטח ציבורי פתוח	100
2038	שטח ציבורי פתוח	323
2039	שטח ציבורי פתוח	93
2040	שטח ציבורי פתוח	9900
2041	שטח ציבורי פתוח	1720
2042	שטח ציבורי פתוח	1960
2043	שטח יעור	550
2044	שטח יעור	19550
2045	שטח ציבורי פתוח	332
2046	שטח ציבורי פתוח	328
2047	שטח ציבורי פתוח	100
2048	שטח ציבורי פתוח	330
2049	שטח ציבורי פתוח	103
2050	שטח ציבורי פתוח	320
2051	שטח ציבורי פתוח	385
2052	שטח פרטי פתוח	1100
2053	חניה ציבורית	8287
2054	שטח ציבורי פתוח	275
2055	שטח ציבורי פתוח	455
2056	שטח ציבורי פתוח	250
2057	שטח ציבורי פתוח	1347
2058	שטח ציבורי פתוח	44
2059	שטח ציבורי פתוח	133
2060	שטח ציבורי פתוח	124
2061	שטח ציבורי פתוח	379
	דרכים, חניות ודרכים משולבות	69715
	סה"כ	223012

מגרש	יעוד	שטח המגרש
2000	מרכז	7700
2001	אזור תעסוקה נקיה	8950
2002	בנין ציבורי	500
2003	בנין ציבורי	1165
2004	בנין ציבורי	1340
2005	בנין ציבורי	2280
2006	בנין ציבורי	500
2007	בנין ציבורי	5660
2008	בנין ציבורי	1250
2009	בנין ציבורי	1730
2010	שטח למרכז ספורט	4500
2011	שטח יעור	10275
2012	שטח ציבורי פתוח	1425
2013	שטח יעור	1650
2014	שטח ציבורי פתוח	430
2015	שטח ציבורי פתוח	9832
2016	שטח ציבורי פתוח	820
2017	שטח ציבורי פתוח	371
2018	שטח ציבורי פתוח	467
2019	שטח ציבורי פתוח	3527
2020	שטח ציבורי פתוח	579
2021	שטח ציבורי פתוח	220
2022	שטח ציבורי פתוח	4210
2023	שטח יעור	5110
2024	שטח ציבורי פתוח	249
2025	שטח ציבורי פתוח	1395
2026	שטח יעור	6038
2027	שטח יעור	1776
2028	שטח יעור	7877
2029	שטח ציבורי פתוח	580
2030	שטח ציבורי פתוח	1075
2031	שטח יעור	9998
2032	שטח ציבורי פתוח	318

פרק ד' - הוראות כלליות

לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית מתאר זו, אלא אם תוגש ותאושר תחילה אחת או יותר מהתכניות המפורטות להלן:

1.0 תכנית חלוקה

- א. תכנית זו תלווה בתכנית חלוקה, שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המפורטת.
- ב. מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית חלוקה אשר תאושר בנפרד מתכנית מפורטת.
- ג. תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית מתאר זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית סטייה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

2.0 תכנית בינוי

- א. במקומות המסומנים בתשריט יותנה היתר בניה בהכנת תכנית בינוי.
- ב. תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות אל הבנינים, התויית דרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל יעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה המקומית ו/או מת"ע.
- ג. תכנית הבינוי תכלול חלוקה למגרשים.

3.0 תכנית פיתוח

- א. לא יינתן היתר בניה ללא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר יהיה להכין תכנית פיתוח של מבנן שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינון, מערכת השקיה, קוי ניקוז, קוי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני אשפה, מתקני כביסה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה המקומית.
- ג. לפי דרישת הועדה המקומית אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד מתכניות המפורטות.

פרק ה' - מערכות תשתית

1.0 דרכים

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. בעת ביצוע הדרכים תותר סטייה של עד 1.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותיקון החלוקה בהתאם לכך.

2.0 חניה

- א. תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה התקן התקף בישראל (תקנת מקומות חניה). באזורי המגורים יהיה היחס של חניות ליחידת דיור: 1:1.5 יח"ד, כולל חניות במגרשים ובדרכים. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.
- ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד.
- ג. חניה שבתוך מגרש הנמצא מעל למפלס הדרך תורשה בתנאי:
(1) שהפרש הגובה בנקודה כלשהי בין מפלס הדרך לבין מפלס הקרקע המיושרת של המגרש אינו עולה על 1.5 מטר.
(2) החניה תורשה באחד מקצות המגרש בו ההפרש האמור הינו המזערי.
- ד. יהיה חובה לבצע מקומות חניה בתוך מגרשי מגורים אם לדעת הועדה המקומית הדבר אפשרי ונחוץ.

3.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה המקומית.
- ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.

4.0 ניקוז

- א. תכניות הפיתוח יכללו פתרונות ניקוז סביבתיים.
- ב. מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

5.0 סילוק שפכים

- א. הטיפול והסילוק של השפכים ייעשה בשטח המסומן בתשריט ובשטחים נוספים מחוץ לתכנית, שיאוותרו לשם כך. הביצוע ייעשה לאחר תכנון מפורט בהתאם להנחיות ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ב. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

ג. זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

ד. טיפול וסילוק שפכים מאזור "תעסוקה נקיה" ייעשה בהתאם למפורט בפרק ג' סעיף 1.11 ג'.

6.0 אספקת מים

א. אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שייעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

7.0 קוי חשמל

א. הועדה המקומית בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח ובתוך תחום של קרקע פרטית.

ב. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים. איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. על אף האמור בסעיף 7.2 לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן כתוי מעבר החשמל:
(1) חניית רכב על פני הקרקע.
(2) קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
(3) דרכים חוצות את המעבר.
(4) שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה המקומית.

8.0 מתקנים:

א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.

ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.

ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים, ממדי"ם או ממקי"ם, הכל בהתאם להוראות הג"א.

ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.

ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות שימוקמו במקומות המסומנים בתשריט וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

9.0 פיתוח שטח:

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור המהנדס.
- ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

10. מרכיבי ביטחון:

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייתקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייתקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

11. תכניות לצרכי רישום והפקעות לצרכי ציבור

הדרכים, הדרכים המשולבות, שטח ציבורי פתוח, שטח יעור, שטח ספורט, שטח לבניני ציבור והמרכז האזרחי יירשמו על שם הרשות המקומית.

פרק ו' - חתימות

בעל הקרקע: (הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש) _____

היוזם: (מועצה אזורית שומרון) _____

מגיש התכנית: (משהבו"ש/המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים) _____

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים
המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים
בתשריט, זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים
ביחס לתשריט הנוכחי.

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
דרכ-בן-גוריון-112 ר"ג 52434
03-6702186 חתום, טל. 03-6702186

12.1.97

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

ה. החל דבריהם לאזור קהילתי וסגור

מועצת התכנון העליונה
האזורי המנהל לנפת יהודה והשומרון
מجلس التنظيم الاعلى
ע. המשרד הוקם תכנון ערים, כפרים וביטחון
(יועצת השומרון) (מס' 418) תשס"ב - 1971
אמר בשם נאמן שטח המדינה - הרשמי והאזרחי
יהודה והשומרון (רמ' 118) 1971-1972
נחה

מורה ונכונת מקומי
מפקד שטח המדינה
תכנית מס' 18/1
משרד

ועדת המשנה ל
הלجنة الفرعية
בנייה מס' 5/86 בתאריך 11/9/96
באמצעות רמ' המשרד

הדפוס לוחות הוקם תכנית חנוכה לעיל
הוקם לוחות על שטח המדינה והשומרון
החל

מנהל המשרד
המשרד לנכונת ונכונת התכנון העליונה/משנה
מנהל המשרד
המשרד לנכונת ונכונת התכנון העליונה/משנה
המשרד לנכונת ונכונת התכנון העליונה/משנה