



**מתן תוקף**

700053

-1-

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
מעלה שומרון . גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
שינוי תכנית מתאר מפורטת מס' 116  
ושינוי תכנית מתאר אזורית S 15

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

יזום התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה להתיישבות.

עורך התכנית: אדרי' משה רביד.

תאריך: מאי 1998

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 116/1	מיוס S.6.3
בישיבתה מס' 90	החליטה
מנהל תכנון ובינוי	מנהל תכנון ובינוי
יו"ר הועדה	מנהל הועדה המקומית

<b>עמוד</b>	<b>תוכן ענינים</b>
3	פרק א' - נתוני התכנית
6	פרק ב' - הגדרות
10	פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם
18	פרק ד' - הוראות כלליות
20	פרק ה' - מערכות תשתית
24	פרק ו' - מרכיבי בטחון
25	פרק ז' - חתימות והצהרת עורך התכנית

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמד מס' 3 מתוך 25 עמודים

-3-

## פרק א' - נתוני התכנית

### 1. המקום

קואורדינטות: מערב-מזרח 157060-156710  
דרום-צפון 174630-174050

אתר: מעלה שומרון - גבעה דרומית.

גושים:	אדמות כפר	גוש	חלק מחלקה
	תולת	VI	אל כפן

### 2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

### 3. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1 לגבעה הדרומית במעלה שומרון.

### 4. מסמכי התכנית

- א. תשריט בק"מ 1:1000.
- ב. חוברת הוראות המכילה 25 עמודים.

### 5. שטח התכנית

153 דונם בקירוב.

### 6. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

**7. יזם התכנית**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.  
ת.ד. 120, אזור תעשייה ברקן, ד"נ אפרים 44820, טל' 03-9068014.

**8. מגיש התכנית**

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות, חבל התיכון  
ת.ד. 9, אריאל 44824 טל' 03-9366228.

**9. עורך התכנית**

אדריכל משה רביד  
דרך בן גוריון 112, רמת גן 52434, טל' 03-6722127

**10. מטרת התכנית**

לאפשר ביצוע שכונת מגורים עם בנינים המשתלבים בנוף ובאופי המקום ל- 110 יח"ד, ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים.
- ב. ליעד שטחים לבניני ציבורי ולמרכז אזרחי, הדרושים לשכונה זאת ולשכונה נוספת שתפותח בעתיד מדרום.
- ג. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים.
- ד. להתוות דרכים ודרכים משולבות.
- ה. לאפשר ביצוע קוי מערכות תשתית טכנית.
- ו. לקבוע כללים לעיצוב ולבנינוי כדי שתשמר האחדות הארכיטקטונית.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 5 מתוך 25 עמודים

-5-

11. ציונים בתכנית

קו כחול כהה  
כתום  
כתום מותחם בכתום כהה  
תכלת  
חום מותחם בחום כהה  
פסים אלכסוניים לסרוגין בצבע כתום וחום  
ירוק  
ירוק עם קוקו אלכסוני שחור  
ירוק כהה  
חום בהיר  
אדום  
פסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין  
ספרה ברבע העליון של העיגול  
ספרה ברבעים הימיני והשמאלי של העיגול  
ספרה ברבע התחתון של העיגול  
שני קוים מקבילים ברקע השרטוט הנחצים  
באלכסונים בצבע אדום  
קו אדום מרוסק  
מלבן מסומן בקו שחור ברקע השרטוט

גבול התכנית  
אזור מגורים א'  
אזור מגורים א' להשלמה  
אזור מגורים ב'  
שטח לבניני ציבור  
מרכז אזרחי  
שטח ציבורי פתוח  
שביל רגלים  
שטח יעור  
דרך קיימת  
דרך מוצעת  
דרך משולבת  
מספר הדרך  
קו בנין מזערי  
רוחב הדרך  
דרך לביטול  
גבול שטח לתכנון הבינוי והפיתוח  
בנין קיים או בבניה

## **פרק ב' - הגדרות**

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפרושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט בהמשך.

### **1. אזור**

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, 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. בית מגורים**

בית שנועד ונבנה כדי להתגורר, ואין משתמשים בו למטרה אחרת.

### **4. בנין ציבורי**

בנין שאושר לשמש, או שנבנה, או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים המפורטים בהמשך, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.

### **5. גובה מותר לבניה**

גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

### **6. גובה פני קרקע סופיים**

גובה פני הקרקע במגרש - כפי שייקבע בתכנית בינוי, ובאין קביעה כזאת - כפי שייקבע ע"י המהנדס.

**7. דרך**

- א. כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה הן בצידי הדרך והן מתחת לדרך; עצים או משוכות בצידי הדרך; קירות תומכים של הדרך; גדרות; מחסומים ומעקות. כל זה ללא הבדל אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת בפועל או מוצעת בתכנית ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.
- ב. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
- ג. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.

**8. דרך לביטול**

דרך קיימת, דרך מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.

**9. דרך מוצעת**

דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט.

**10. דרך משולבת**

כל הפרושים וההוראות החלות על דרך חלות גם על דרך משולבת. דרך משולבת נועדה לשמש הולכי רגל ותנועה איטית של כלי רכב.

**11. דרך קיימת או מאושרת**

דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטטוטורית שאושרה, או דרך קיימת בפועל, או מטרוקה.

**12. ועדה**

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 8 מתוך 25 עמודים

-8-

**13. חוק**

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

**14. חניה**

שטח המיועד לחנית רכב בתחום זכויות הדרך, בתחום חניונים או בתחום המגרשים כמפורט בפרק ה' סעיף 2.0.

**15. יחידת דיור (יח"ד)**

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.

**16. מגרש**

שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופרר במספר.

**17. מהנדס**

מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

**18. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)**

רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבתסמכותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות, רשות זו כוללת גם ועדות משנה שונות.

**19. קו בנין**

כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.



**20. קומה**

נפח בנין המוגדר ע"י קירות חוץ וע"י הרצפה והתקרה.

**21. שביל**

חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט שימש בעיקרו כמעבר רגלים.

**22. שטח בניה**

שטח מקורה ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין, המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות.

**23. שטח מזערי**

השטח המועט ביותר בדונמים למגרש, כפי שנקבע בתכנית.

**24. תכנית בינוי (ראה פרק ד' סעיף 2.0)**

תכנית תלת מימדית בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתכנית זו, המציגה את ממדי הבנינים והשטחים הפתוחים והכוללת תנוחות, חתכים ופרטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה.

**25. תכנית חלוקה (ראה פרק ד' סעיף 1.0)**

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך.

**26. תכנית פיתוח (ראה פרק ד' סעיף 3.0)**

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 10 מתוך 25 עמודים

-10-

### פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם

1.0 רשימת מגרשים (שטחי המגרשים הם מקורבים ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום).

א. מגרשי מגורים

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	499	228	מגורים א'
1	499	229	
1	501	230	
1	501	231	
1	500	232	
1	499	233	
1	512	234	
1	496	235	
1	521	236	
1	499	237	
1	499	238	
1	498	239	
1	478	240	
1	497	241	
1	500	242	
1	501	243	
1	534	244	
1	504	245	
1	489	246	
1	501	247	
1	500	248	
1	516	249	
1	501	250	
1	500	251	
1	500	252	
1	500	253	
1	608	254	
1	501	255	

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	723	200	מגורים א'
1	492	201	
1	501	202	
1	501	203	
1	499	204	
1	482	205	
1	500	206	
1	499	207	
1	501	208	
1	500	209	
1	500	210	
1	500	211	
1	498	212	
1	486	213	
1	497	214	
1	500	215	
1	502	216	
1	501	217	
1	501	218	
1	501	219	
1	502	220	
1	476	221	
1	545	222	
1	540	223	
1	517	224	
1	488	225	
1	501	226	
1	500	227	

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 11 מתוך 25 עמודים

-11-

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור	
1	574	273	מגורים א'	
1	593	274		
1	503	275		
1	477	276		
1	533	277		
1	505	278		
1	490	279		
1	547	280		
1	525	281		
1	513	282		
1	506	283		
1	500	284		
1	470	285		
1	500	286		
87	44216			סה"כ מגורים א'
-	239	288A		מגורים א' להשלמה
23	6810	287	מגורים ב'	
110	51265		סה"כ מגורים	

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	504	256	מגורים א'
1	503	257	
1	499	258	
1	500	259	
1	509	260	
1	506	261	
1	506	262	
1	506	263	
1	505	264	
1	504	265	
1	504	266	
1	505	267	
1	505	268	
1	505	269	
1	505	270	
1	505	271	
1	502	272	

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 12 מתוך 25 עמודים

-12-

ב. מגרשים שאינם למגורים

שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
3180	3000	מרכז אזורי
12258	3001	בניני ציבור
32574	2000	יעור
24782	2002-2003	שצ"פ
	2005-2012	
8185	1009-1012	דרכים משולבות
21081	1000-1008	דרכים
102060	סה"כ שטחים ציבוריים	

153325	סה"כ תכנית
--------	------------

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 13 מתוך 25 עמודים

-13-

2.0 לוח זכויות בניה

קוי בנין			תכסית של מירבית הקרקע	גג	גובה בניה מירבי עד קצה הגג	שטח מירבי למבנה חניה לכל יח"ד	מספר קומות מירבי	שטח בניה מרבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מקורות, מרתפים, עליות גג ומחסנים לכל יח"ד	מספר יח"ד במגרש	גודל המגרש כמפורט בסעיף	מספר מגרש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי										
4	4	5	50%	לפחות 50% משופע	8.5	30	+ 2 מרתף ועלית גג	240 מ"ר. תכסית מרבית: 140 מ"ר	1	1.0 א'	200-286	מגורים א'
				כני"ל ביח"ד עליונה	13.0	-	3 מדורג	180 מ"ר ליח"ד	23	1.0 א'	287	מגורים ב'
5	5	5	60%	לפי קביעת הועדה	גג 7.0 שטוח גג 8.5 משופע	לפי החלטת הועדה	2	מבני תרבות, מנהלה, מסחר לפי קביעת הועדה שטח בניה מרבי 1550 מ"ר	1.0 ב'	3000	3001	מרכז אזרחי
			25%		גג 10.5 מ' שטוח 14.0 גג משופע		3					
לא תורשה בניה מכל סוג שהוא.												שבילים
לא תורשה בניה זולת מערכות תשתית שונות כמפורט בתכנית.												שצ"פ יעור

הערה:  
 תכסית הקרקע באזור מגורים א' תהיה 140 מ"ר למגרש או 50% מהמגרש הנמוך שביניהם.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 14 מתוך 25 עמודים

-14-

3.0 הוראות בניה

א. אזור מגורים א'

אזור מגורים המיועד לבניית בתים בודדים מסוג "בנה ביתך" או בניה מרוכזת, יחיד אחת בכל מגרש. באזור זה מותר יהיה לבנות בנינים צמודי קרקע עד לגובה 2 קומות, עליית גג ומרתף.

1. 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 יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאתם במישור הקיר החיצוני של הבנין.

2. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 8 שלהלן.

3. גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

4. גימור כל החזיתות של הבנינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים בהתאם לקביעת הועדה.

5. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו ברעפים.

6. עלית גג - גובה נטו של עליית גג כשימוש למגורים לא יפחת מ- 1.80 מ' בחלק הנמוך ו- 2.50 בחלק הגבוה. עלית גג כזו תיחשב כשטח בנייה.

7. 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 תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 15 מתוך 25 עמודים

-15-

- (4) אם לדעת הועדה נחוץ הדבר מסיבות ארכיטקטוניות, תהיה היא רשאית לאשר או לחייב (למרות האמור בסעיף 3) לעיל), הבלטה של חלק מקירות החוץ של המרתף יותר מ- 1.20 מ', וזה בתנאי שרצפת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הקרקע הצמודה לקירות החוץ הגלויים, יותר מ- 30 ס"מ. גובה בניה מירבי מותר, יותאם בהתאם לכך.
- (5) לא יאושר ביצוע מרתף כקומת עמודים.
- (6) בידי הועדה סמכות למנוע ביצוע או לחייב ביצוע מרתף אם לדעתה יש בכך הצדקה עיצובית שכונתית.
8. 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 צידי של המגרש עם קו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:
- (1) ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר עבור 2 מקומות חניה ו- 15 מ"ר עבור מקום חניה 1.
- (2) שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
- (3) אם יותקן שער יהיה הוא בפתיחה של גלילה כלפי מעלה, לא תורשה פתיחה לכיוון המדרכה.
- (4) אם המבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
- (5) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- (6) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (7) במידה והוא צמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 9 בהמשך.
- (8) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 16 מתוך 25 עמודים

-16-

- 9) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף 7 לעיל.
9. מחסן מותר יהיה למקם באחת מהאפשרויות הבאות:
- 1) כחלק מהמבנה העיקרי.
  - 2) מתחת למבנה לחניה, אם לדעת המהנדס, הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.
  - 3) באזור הבנוי בפועל בעת כניסת התכנית לתוקף מותר יהיה להקים מחסן חדש במגבלות מקלות כדלקמן:  
מותר למקמו בצד הבנין על קו בנין 0 בתנאי ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ושיחולו עליו כל המגבלות החלות על בניית מבנה לחניה הנבנה בקו בנין 0.
10. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

**ב. אזור מגורים א' להשלמה**

אזור מגורים שבו גודל המגרשים קטן מהגודל המותר, או מגרשים שצורתם היא כזו שלאחר שיותוו קוי הבנין לא יוותר מספיק שטח המאפשר בניה. באזור זה לא יינתנו היתרי בניה עד אשר יושלם גודל המגרש לגודל המזערי שלדעת המהנדס מאפשר בניה.

**ג. אזור מגורים ב'**

אזור מגורים המיועד לבניה רוויה בבנינים מדורגים עם גגות שטוחים ו/או משופעים. הועדה רשאית לאשר בניה מסוג אחר ומלבד שמספר יחיד לא יעלה על המצוין בלוח בניה מותר לגבי אזור מגורים ב'. לאזור זה תוכן תכנית בינוי.



**מעלה שומרון גבעה דרומית**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1**  
**עמוד מס' 17 מתוך 25 עמודים**

-17-

**ד. מרכז אזרחי**

1. אזור שתפקידו לשמש כמרכז הישוב, ואשר יכלול תפקודים מנהליים, עסקיים ותרבותיים ויעודים נוספים, הכל כפי שייקבע בתכנית ביוני.
2. היקף מגבלות הבניה כמפורט ב"לוח זכויות בניה" לעיל.
3. לא יינתן היתר בניה בטרם תוכן תכנית ביוני.

**ה. שטח לבניני ציבור**

אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בניני ציבור כמוגדר בתכנית זו. יעודו של השטח הוא אחד מבניני הציבור המפורטים בלוח זכויות הבניה סעיף 2.0 לעיל, אבל הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע כל יעוד ציבורי שהוא. לשטח זה, כולו או מקצתו, תוכן תכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה בטרם קבלת היתר בניה.

**ו. שטח יעור**

כמו שטח ציבורי פתוח, אלא שעיקר יעודו יהיה יעור. הרשות בידי הועדה המקומית להחליף בין היעודים של שטח יעור בשטח ציבורי פתוח, ובלבד ששיפוע שטח היעור המוחלף לא יעלה על 20%. שינוי זה לא ייחשב כשינוי התכנית.

**ז. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

אזור המסומן בתשריט, שהשימושים המותרים בו יהיו: גינון, יעור, מעברי רגלים ומתקנים פתוחים לבידור ספורט ונופש. מותר יהיה לבנות בניני שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה. בשצ"פ מותר להעביר, באישור הועדה, קוים של מערכות תשתית טכניות, כמו כן מותר להקים מקלטים ציבוריים ומשותפים, וכן מגדל מים, אנטנה וכדומה.

## **פרק ד' - הוראות כלליות**

לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית המתאר 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 המתאר המפורטת.
- ב. מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית חלוקה אשר תאושר בנפרד מתכנית המתאר המפורטת.
- ג. תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית זו או על תכנית בינוי שתאושר כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה סטייה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

### **2.0 תכנית בינוי**

- א. במקומות המסומנים בתשריט יותנה מתן היתר בניה בהכנת תכנית בינוי.
- ב. תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל יעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה /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 מבן שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 19 מתוך 25 עמודים

-19-

- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינון, מערכת השקייה, 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.
- ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד של תכנית בינוי.

**4.0 ארכיאולוגיה**

במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## 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 כדלקמן:
  - (1) באזור מגורים א' היחס הוא 2 מקומות חניה לכל יח"ד, מתוכם לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד במגרש והשאר בדרך.
  - (2) באזור מגורים ב' היחס הוא 1.8 מקומות חניה לכל יח"ד מתוכם לפחות מקום חניה 1 לכל יח"ד בתוך המגרש והשאר בדרך.
- 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 ההפשר האמור הינו המזערי.
- ד. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.

### 3.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה.
- ב. הועדה תורה למחזיק בקרקע לנקוט בצעדים הדרשים על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.

מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 21 מתוך 25 עמודים

-21-

ג. במגרשים בהם מצויים עצים, הועדה תתנה מתן היתר בניה במיקום הבית המתוכנן באופן שיימנע הצורך בעקירת העצים, מעבר לתכנית הבנין. לצורך זה רשאית הועדה להקל במידות קוי הבנין עד 20%.

**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.

**5.0 סילוק שפכים**

- א. הטיפול והסילוק של השפכים ייעשה בשטחים שמחוץ לתכנית, שיאותרו 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.

**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.

**7.0 קוי חשמל**

- א. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך דרך, בתוך שטח ציבורי או בשטח היעור.

**מעלה שומרון גבעה דרומית**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1**  
**עמוד מס' 22 מתוך 25 עמודים**

-22-

- 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 לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתוי 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.

**8.0 מתקנים**

- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים, ממדיים או ממקיים, הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הלי"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות ימוקמו במקומות כפי שתחליט הועדה וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות הועדה.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

**9.0 פיתוח שטח**

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה.

**מעלה שומרון גבעה דרומית**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1**  
**עמוד מס' 23 מתוך 25 עמודים**

-23-

- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 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.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתו בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתו, ובלבד שיינתן אישור בכתב ע"י 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.
- ו. מעקה בטיחות ע"ג קיר תומך וע"ג מסלעה או על גבול המגרש לצד הדרך או לצד מעבר רגלים, יבוצע בחומרים נאים ועמידים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם, הכל בהתאם להוראות הועדה.
- ז. על גבול צידי ואחורי של מגרש מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים ו/או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.
- ח. עבודות עפר - אין לפנות עודפי חפירה נחפרים אל מחוץ למגרשים אלא באישור הועדה.

### **10.0 כיבוי אש**

כל תכנית פיתוח תכלול הכנות לכיבוי אש כפי שייקבע ע"י קצין כיבוי אש או כל אדם אחר הממונה מטעם איגוד ערים לכיבוי אש יהודה ושומרון הכנות אלו יכולות לכלול דרכי גישה ו/או מיקום הידראנטים ו/או כל סידור אחר שיידרש.

### **11.0 מתקני גריסה**

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

## פרק ו' - מרכיבי ביטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
  - 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 /ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע 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.



מעלה שומרון גבעה דרומית  
תכנית מתאר מפורטת מס' 116/1  
עמוד מס' 25 מתוך 25 עמודים

-25-

## פרק ז' - חתימות

ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה להתיישבות  
מהנדס עזריאל גינזבורג  
מנהל מדור הנדסה  
מס' רשוי 30889

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

היחס: (הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון)

מגיש התוכנית: (ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה להתיישבות)

### הפקדה

הצהרת עורך התכנית:  
אני מצהיר בזאת כי הנתונים  
המפורטים טבלאות השטחים  
והאזורים בתשריט זהים  
ומתאימים לאלה המופיעים  
בתקנון תכנית זו. כמובן  
וידאתי עדכניות חישוב השטחים  
ביחס לתשריט הנוכחי.

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים

דרך ת גריון 112, ר"ג 52434

טל. 03-6722027 פקס. 03-6702186

27.8.98

תאריך חתימה ועם תפקיד

MALESOMI

התכנית האזורית לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
1171-5732 (1971-1972)

נסח  
מורה המען: מר יואל  
משרד התכנון והערים  
תכנית: מ/1  
תאריך: 19/8/98

ועדת התכנון ל...  
19/8/98  
19/8/98

החלטת ועדת התכנון להגיש  
תוכנית לתכנון הנזקרת לעיל  
משרד התכנון והערים  
מנהל התכנון והערים  
משרד התכנון והערים  
משרד התכנון והערים