



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"ר לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

מפקדת אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית

שומרון

116

פרק א': התכנית

1. המקום: מעלה שומרון נ.צ. (רשת ישראלית) 174,750/156,750
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר ותכנית מפורטת שנת תשמ"א, 1981.
4. התשריט: התשריט בק"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: 290.0 דונם
6. יוזמי התכנית: מועצת תכנון עליונה
7. מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות
8. עורכי התכנית: הסוה"י מח' ההתיישבות חבל התיכון אדר' שושנה מלמן
9. מבצעי התכנית: כתובת: חבל התיכון ת.ד. 2307 רחובות שם: משרד השיכון מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
10. מטרת התכנית: כתובת: רח' קרליבך 23 תל-אביב

- א. תיחום שטח פיתוח ל- ישוב קהילתי מעלה שומרון
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה; דינ' לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

## פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית - תכנית מתאר מפורטת לישוב מעלה שומרון כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין בשונה מהם ובין בצדופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. מישור בניה אנכי - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחמום מים כמפורש להלן בתכנית.
7. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
9. איזור לתכנית בנוי מפורטת -
  - א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הוועדה המקומית.
  - ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה<sup>2</sup> ד"נ לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

10. תכנית בנוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניגוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, מפלסים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הוועדה.

11. תכניות מאושרות - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח תבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת וועדת הבניה המקומית.

12. המהנדס - מהנדס הוועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

### 13. תכניות לדרכי רישום:

א. סימון המדידה של תכניות לדרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1 מ' מהרשום בתשריט. רוחב קווי הבנין ואורך הדרכים ישתנה בהתאם לתוספת או הגדיעה של תנוחות הדרך לצרכי רישום.

### 14. הפקעה לצרכי ציבור

עפ"י חוק התכנון הירדני וחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, די"ב לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>סה"כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע התשריט</u>	<u>אזור ל: -</u>
37.0	110.0	כתום	מגורים א':
5.0	15.0	כתום, תחום, בכתום	מגורים ומבני ציבור מיוחד
8.0	23.0	חום תחום בחום	בניני ציבור
24.0	68.0	ירוק	פרטי פיתוח
		ירוק תחום בחום	ספורט
			בניני משק לפרטים
		חום תחום בירוק	בניני משק צבוריים
2.5	8.0	סגול תחום בסגול	מלאכה
		כתום תחום בחום	שטח מוסד חינוכי
5.0	17.0	ירוק תחום בירוק	שביל ורחבות
6.0	46.0	אדום	דרך מוצעת
		חום	דרך קיימת
		קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
			סה"כ



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה<sup>4</sup> דינ' לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חננית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי, זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא. נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכניות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת

א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה מסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא התמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית בינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
  2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
  3. ייקבעו תנאים ויובטחו בסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  4. נקבעו התנאים והיובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
  5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה<sup>5</sup> דינ לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* הרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי התכליות המותרות באיזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים -

אזורים אלו לבנית מגורים בלבד.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1 בנית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ
- קו בנין אחורי - 4.0 מ
- קו בנין צדדי - 4.0 מ

2.1.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקו הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קו בנין צדדיים.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה די"נ לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס' 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חנינית \* הרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

### 2.1.3 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/ מחסן / מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כדלקמן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) - 2.0 מ  
 קו בנין צדדי -  
 קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

### 2.1.4 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 240.0 מ"ר מזה עד 150.0 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.3 לעיל כלולים בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.3 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר, זאת בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.

### 2.1.5 מישור בניה אנכי

א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברזנט) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.

סה"כ גובה המבנה הכולל הסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ'

גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, דינ' לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

## 2.2 אזור מגורים

שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספות בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת.

2.3 אם כתוצאה משפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובה המכסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. רווח זה שיווצר מעל גובה זה יאטם בבניה.

במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחלופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחלופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.4 לעיל.

## 2.4 גימור חזיתות הבתים

2.4.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.4.2 להלן.

2.4.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הוועדה המקומית.

2.4.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.4.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.





מועצה אזורית שומרון, אלון מורה<sup>8</sup> דיני לב השומרון 44862, טל. 02-971666 פקס 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

2.5 מקלוט -

עפ"י תקנות הג"א וכאמור בסעיף 2.1.5 לעיל.

2.6 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה.

2.6.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הוועדה.

2.6.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".

2.7 מתקן כביסה

2.7.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הוועדה.

2.7.2 מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הוועדה.

בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה.

3. איזור למבני ציבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים ומתקני ספורט.
5. גני ילדים ופעוטונים.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הוועדה.

ד. איזור זה מוגדר כאיזור מפורט על כל המתחייב בזה.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה ד"ר דיני לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא' נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגדשי משחקים.
3. משטחים שמורים וצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הוועדה.
5. למיקום מקלטים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטחים למבני מלאכה, אחסנה ותעשייה

מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה לא יעלה על \_\_\_\_\_ מ', מעל השטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הוועדה.

קו בנין לכביש \_\_\_\_\_ מ', שטח בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

פתרונות לחניה יתכנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות.

גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה.

א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ד יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ד בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו יחד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

6. מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון על פי הנחיות הרשות המוסמכת ולפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך הקפית, גדר רשת.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככת לאמבולנס, כבאים וגרור בטחון.

ב. בצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"ר לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

7. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

8. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות, לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח -

- 1.1 היטרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגיבון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר.  
גובה קיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- גובה קיר תומך ברצף לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון פרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- 1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כסוי אדמה גיבון וצמחים.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"ג לב השומרון 44862, טל' 02-971666-02 פקס' 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

**2. מתקני אשפה צבוריים**

בהתאם לשיטת פנוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

**3. סילוק מפגעים**

3.1. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו באופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 למרות ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

**4. נטיעות עצים ושמירתם**

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**פרק ז': תשתית, ניקוז, ביוב ותיעול תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים**

**1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

**2. שמירה על הבריאות**

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה<sup>2</sup> ד"ר לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

\* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*  
 \* חומש \* חיננית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*  
 \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*  
 \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

### 3. ניקוז

הוועדה זכאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

### 4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הוועדה.

### 5. דיקור שפך וחציבה

לא יותר לבעל המגרש לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר הוועדה לבניה.

### 6. תשריט חלוקה

יוגש עם יש סטיות (לא נכרות) בניה ינתנו לפי תשריט זה.

### 7. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים.

לא ינתנו פיצויים במקרה של אישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

### 8. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה; ד"ר לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חיננית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

פרק ח' : שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

כל מבנה שיבנה בהתאם לאישור הוועדה עד למועד מתן תוקף לתכנית יראו כאילו ניתן לגביו היתר בניה.

3. מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאיזור הוועדה בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים.

4. באיזורי המגורים תובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות, באזורי מבני ציבור מוסדות תעשייה ומלאכה תקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

שמור הנוף

הובטחו כל התנאים המובאים לעיל בפרק ג' בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה שבפרק ו', למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתם התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.



מועצה אזורית שומרון, אלון מורה; ד"נ לב השומרון 44862, טל 02-971666 פקס 02-971727

- \* אבני חפץ \* איתמר \* אלון מורה \* ברקן \* גינות שומרון \* גנים \* הר ברכה \*
- \* חומש \* חנינית \* חרמש \* יצהר \* יקיר \* כדים \* כפר תפוח \* מבוא דותן \* מגדלים \*
- \* מעלה שומרון \* נופים \* סלעית \* עינב \* עלי זהב \* עץ אפרים \* פדואל \* צופים \* קדומים \*
- \* קרית-נטפים \* קרני שומרון \* ריחן \* שא נור \* שבי שומרון \* שערי תקוה \* שקד \*

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

תאריך

חתימת הוועדה

מסמך הגנה לישראל

ג'י.ש.ש. الدفاع الاسرائيلي

ע"ד בדבר חוק הכנוון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (פס 418) חסלי"ב - 1971  
אשר בשלן قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(بيهدا والسامرة) رقم 18 لسنة 1972-1971

נספח 28

לוא

מרחב הכנוון סקטורי 18/10

מחוז תל אביב

מס' 116

מס' 116

ר"מ

מדינת ישראל  
מجلس التنظيم القري

בתיבתה מס' 7/90 בתאריך 24.4.90

מס' 7/90

החליטה לחתום חוקי להכניח הנוכרת לעיל  
قرر وضع المشروع المذكور اعلاء موضع التنفيذ

יו"ר מועצה

התכנון העליונה

רئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל עבודה

המרכזית להכנוון ובניה

مدير الدائرة

المركزية التنظيم والبناء