

מתן תוקף

-1-



מועצת תכנון עליונה
 אזור יהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
מעלה שומרון
 המהווה שינוי ל:
 תכנית מתאר אזורית S 15
 תכנית מתאר מפורטת 116
 תכנית מתאר מפורטת 116/1

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יתודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון	
תכנית מס' 116/2	מיום 9.8.98
בישיבתה מס' 98	תאריך 9.8.98
החליטה	מאת מנהל המחלקה
.....
.....
.....
יו"ר הועדה	מזכירת/עוזר/מנהל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יחם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה להתישבות.

עורך התכנית: אדר' משה רביד.

עמוד

תוכן עניינים

- | | |
|----|---|
| 3 | פרק א' - נתוני התכנית |
| 7 | פרק ב' - הגדרות |
| 11 | פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית |
| 16 | פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה |
| 21 | פרק ה' - תשתיות, ניקוז, תיעול, הספקת מים ושונות |
| 23 | פרק ו' - הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית |
| 26 | פרק ז' - מרכיבי ביטחון |
| 27 | פרק ח' - חתימות והצהרת עורך התכנית |

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 3 מתוך 27 עמודים

-3-

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מס' 116/2 לשוב מעלה שומרון.
המהווה שינוי לתכניות: תכנית מתאר אזורית S15.
תכנית מתאר מפורטת 116.
תכנית מתאר מפורטת 116/1.

2. המקום

קואורדינטות: מערב - 155820 מזרח - 157850
דרום - 172000 צפון - 175500

אתר: מעלה שומרון

גושים:	אדמות כפר	גוש	הקטע או הסביבה
	עזון	II	כפיף אן ניגיס חלת אבו זינה חריקת פרחת אל קפן חריקת אל קפן
	כפר תולת	VI	אל חוריבת אל כפן מוריגי אצ-צואן אל קורינעה אשלול חסן עווידה וד אל חמס חרבת גימעין כפנדר
		IX	וד אל חמס או אבו דייב אבו שרוך
	דיר איסתיא	XV	אבו שרוך
		XVI	וד אל חמס חרבת כפר קרע חלת אל עיון
		XVII	עקבת אל עיון
		XVIII	אל מנזל
	בידיא	II	אבו שרוך

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 4 מתוך 27 עמודים

-4-

3. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית

- א. התשריט בק"מ 5000:1.
- ב. חוברת הוראות המכילה 27 עמודים.

5. שטח התכנית

2384 דונם בקירוב.

6. קיבולת התכנית

- א. קיבולת התכנית תיקבע עפ"י התכניות המפורטות בתחום שבין 490 יח"ד ו- 100000 מ"ר בניה של מלונאות ומוסדות, לבין 640 יח"ד ו- 70000 מ"ר בניה של מלונאות ומוסדות.

התפלגות יח"ד לפי שכונות הוא כדלקמן:

שכונה	1	2	3	4	5	6
מס' יח"ד	* 100	90	117	110	73	-
סה"כ יח"ד	490					

- * כאן מותר יהיה לבנות עד 250 יח"ד ובמקביל להקטין זכויות בניה למלונאות ולמוסדות (ראה פרק ד' סעיף 5.0).

- ב. בנוסף לכך תתכן הגדלת קיבולת בשל הכנת תכנית מפורטת לשטח לתכנון בעתיד (פרק ד' סעיף 13.0) ובשל ציפוף בהיקף של עד 15% המותר עפ"י תכנית זו (פרק ה' סעיף 1ב').

7. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

8. יוזם התכנית

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

9. מגיש התכנית

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

10. עורך התכנית

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

11. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 51/4 לשמורת טבע נחל קנה ולצו מס' 23/88 - צו
בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) התשי"ל 1969.

12. מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר של ישוב מעלה שומרון, שיורכב משכונות מגורים ומשכונות
בעלות יעודים אחרים ולשם כך:

- א. יאותרו קרקעות שבבעלות המדינה, וייעדו לפיתוח כמפורט בהמשך.
- ב. יותוו דרכים עורקיות הנחוצות לשם חיבור בין השכונות השונות.
- ג. ייקבעו שכונות מגורים ובנייני הציבור הדרושים לתיפקוד נאות של השכונות והישוב כולו.
- ד. תיועד שכונה למלונאות ולמוסדות לשרות אוכלוסית האזור, במשולב במגורים.
- ה. ייעדו שטחים למסחר ולספורט לשרות אוכלוסית הישוב והסביבה.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 6 מתוך 27 עמודים

-6-

- ו. יאותרו שטחים ציבוריים פתוחים, שמורת יער ושמורת טבע.
- ז. יאותר שטח לחקלאות.
- ח. יוקצה שטח לתכנון בעתיד עפ"י הצרכים כפי שיעלו בבא העת.
- ט. ייקבעו כללים והנחיות להכנת תכניות מפורטות כדי לאפשר פיתוח נאות בשלבים, תוך הבטחת טובת הציבור.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 7 מתוך 27 עמודים

-7-

פרק ב' - הגדרות

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

1. אזור

שטח קרקע המותחם או המסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.

2. בנין ציבורי

בנין שאושר לשמש, או שנבנה, או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי. בהגדרה זו כלול גם בנין בעל תפקודים עסקיים, לרבות בניני ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים המפורטים בתכנית זו.

3. דרך

כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך, תעלול וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה, הן בצידו הדרך והן מתחת לדרך, עצים או משוכות בצידו הדרך, קירות תומכים של הדרך, גדרות, מחסומים ומעקות, 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.

4. דרך לביטול

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

5. דרך משנית

דרך קיימת /או מתוכננת המסומנת ברקע התשריט בשני קוים מקבילים. דרך כזו תותווה בצורה מדויקת או תבוטל באופן מלא או חלקי בתכניות המפורטות.

6. ועדה
ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.
7. חוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
8. יחידת דיור (יח"ד)
מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.
9. מגרש
שטח קרקע המסומן בתכנית זו ומסופרר במספר.
10. מהנדס
מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.
11. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)
רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבסמכותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות, רשות זו כוללת גם ועדות משנה שונות.
12. מוסדות ציבור שכונתיים
שטח לבניני ציבור ולשצ"פ שאינם מסומנים בתשריט. בתכניות המפורטות תוקצה להם קרקע בהיקף כמפורט בפרק ג' סעיף 3.0, או כפי שייקבע ע"י מת"ע, הגבוה שביניהם.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 9 מתוך 27 עמודים

-9-

13. צפיפות שכונתית

מספר יחיד ממוצע לדונם של שטח שכונת מגורים הצבוע בתשריט בצבע כתום, והכולל בתוכו מוסדות ציבור שכונתיים, דרכי גישה, שצ"פ, חניה וכל יעוד אחר שייקבע בתכנית מפורטת.

14. קו בנין

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

15. שטח בניה

שטח ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין.

16. שכונה

קטע של התכנית המסומן בתשריט. השכונה נועדה לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת. למת"ע הזכות לאשר תכנון מפורט של חלקי שכונה.

17. תכנית בינוי (ראה גם פרק ה' סעיף 3.0)

תכנית תלת מימדית בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתכנית זו, המציגה את ממדי הבנינים והשטחים הפתוחים.

18. תכנית מפורטת (ראה גם פרק ה' סעיף 1.0).

תכנית מפורטת, כמוגדר בחוק, בק"מ 1:1000, 1:1250 או 1:2500, והכוללת רכיבי התכנית: הצעת חלוקה למגרשים, קוי בנין, דרכים, מקומות חניה, זכויות בניה, שטח בניה, מספר קומות, גובה מותר לבניה וכדומה וכן כל פרט תכנוני נוסף כפי שיידרש ע"י הועדה או ע"י מת"ע.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 10 מתוך 27 עמודים

-10-

19. **תכנית חלוקה** (ראה פרק ה' סעיף 2.0)

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך, על בסיס תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

20. **תכנית פיתוח** (ראה גם פרק ה' סעיף 4.0)

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 11 מתוך 27 עמודים

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

השטחים המפורטים בפרק זה הם מקורבים ולא יכולים לשמש לצורכי רישום.

1.0 לוח שכונות לפי יעודים עיקריים ולפי גודל, (במעוגל לחצאי דונמים).

מספר השכונה	1	2	3	4	5	6	סה"כ תכנית
שטח השכונה	224.6	199.3	200.8	157.0	161.1	1441.4	2384.3
אזור חקלאי						132.1	132.1
אזור מגורים		56.1	111.9	77.9	34.2		280.1
שטח לבנייני ציבור			8.9	15.7			24.6
מרכז מסחרי		10.8					10.8
מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים	195.8					12.9	208.7
שטח ספורט			37.0				37.0
אזור מלאכה		28.0					28.0
שצ"פ		37.7	15.7	6.0			59.4
שטח יעור			9.4	31.4			40.8
שמורת טבע עפ"י צו מס' 363						1138.8	1138.8
שמורת טבע לפי 15 / S		8.1	2.1	7.7	105.4	142.7	266.0
דרכים מוצעות	28.8	21.8	15.9	18.3	21.5	14.9	121.2
שטח לתכנון בעתיד		35.0					35.0
שטח למתקן הנדסי		1.8					1.8

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 12 מתוך 27 עמודים

2.0 לוח שכונות לפי אחוזי שיפוע הקרקע בדונמים.

מספר שכונה	1	2	3	4	5	6	סה"כ תכנית	סה"כ באחוזים
אחוזי שיפוע	סה"כ 100%	224.6	199.3	200.9	157.0	161.1	1441.4	100.0
	עד 20%	76.0	153.5	101.0	83.0	30.0	718.6	30.1
	עד 30%	43.0	32.2	62.0	34.0	40.0	478.8	20.1
	מעל 30%	105.6	13.6	37.9	40.0	91.1	1186.9	49.8

3.0 פירוט שכונות

א. לוח שכונות לפי יעודים מפורטים, לפי צפיפויות ולפי שטחים לכל יעוד בדונמים

הערות	מוסדות ציבור שכונתיים כחלק מתוך אזור המגורים (1)		פירוט לפי יעוד				שכונה	
	דונם	יעוד	צפיפות יח"ד/ד'	יח"ד או מ"ר בניה	דונם	יעוד	דונם	מס'
* ראה פרק ד' סעיף 5.0	3.0 0.5 1.0 1.5 1.5	מעונות וג"י בית כנסת גן משחקים גן ציבורי רזרבי	כפי שיקבע בתכנית מפורטת	100000 מ"ר * 100	195.8	מלונאות ומוסדות, מגורים משולב בני"ל	224.6	1
					28.8	דרכים (2)		
	3.0 0.5 1.0 1.5 1.5	מעונות וג"י בית כנסת גן משחקים גן ציבורי רזרבי	1.6	90	56.1	אזור מגורים	199.3	2
				10000 מ"ר 10000 מ"ר	10.8 28.0 35.0 37.7 8.1 1.8	מרכז מסחרי מלאכה תכנון בעתיד שצ"פ שמורת טבע לפי S15 מתקן הנדסי		
					21.8	דרכים (2)		

הערות: ראה בעמוד 14.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 13 מתוך 27 עמודים

-13-

הערות	מוסדות ציבור שכונתיים כחלק מתוך אזור המגורים		פירוט לפי יעוד				שכונה	
	דונם	יעוד	צפיפות יח"ד/ד'	יח"ד או מ"ר בניה	דונם	יעוד	דונם	מס
* קיים בתכנית מס' 116 * מרכאה מועדון מבוגרים	1.0 1.0	גן משחקים רזרבי	1.0	* 117 5000 מ"ר	111.9 * 8.9 37.0 15.7 9.4 2.1 15.9	מגורים שטח לבניני ציבור ספורט שצ"פ שטח יעוד שמורת טבע לפי S\15 דרכים (2)	200.9	3
* מתוכנן עפ"י תכ' מס' 116/1 * ב"ס יסודי 12 כ' + 1 כ' גן חובה; מזכירות הישוב; חנויות; מועדון מבוגרים ונוער.	6.0	שצ"פ הכולל: מגרשי משחק גן משחקים גן ציבורי	1.4	* 110 7000	77.9 * 15.7 6.0 31.4 7.7 18.3	מגורים שטח לבניני ציבור שצ"פ שטח יעוד שמורת טבע לפי S\15 דרכים (2)	157.0	4
* בנינים מדורגים וטורים	2.0 0.5 1.0 1.0 1.0	מעונות וג"י בית כנסת גן משחקים גן ציבורי רזרבי	* 2.1 בממוצע	73	34.2 105.4 21.5	מגורים שמורת טבע לפי S\15 דרכים (2)	160.0	5
				1500 מ"ר	12.9 132.1 14.9 1138.8 142.7	מלונאות אזור חקלאי דרכים (2) שמורת טבע לפי צו מס' 363 שמורת טבע לפי S\15	1441.4	6

הערות : ראה עמוד 14.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 14 מתוך 27 עמודים

-14-

הערות לטבלה:

(1) מוסדות הציבור השכונתיים המסומנים כאן הם שטחים מזעריים שיוקצו בתכניות המפורטות מתוך אזורי המגורים עפ"י תכנית זאת, שטחים אלה יהיו באזורים בהם שיפוע הקרקע איננו עולה על 20%.

(2) הדרכים המפורטות כאן מתיחסות לדרכים המסומנות בתשריט. בתכנון המפורט יוקצו שטחים לדרכים נוספות.

ב. הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

1. בתכניות המפורטות תוקצה קרקע למוסדות הציבור השכונתיים בכל שכונה, בהיקף שלא יפחת מהמפורט בלוח הנ"ל (סעיף משנה א'). היעודים של מוסדות הציבור השכונתיים כמפורט בלוח זה אינם מחייבים. הועדה רשאית לקבוע יעודים ציבוריים שונים ואו נוספים.

2. שכונה מס' 1 מיועדת בעיקרה למלונאות, נופש תיירות ומוסדות, תוך שילוב מגורים. פרטים ראה בהמשך פרק ד' סעיף 5.0.

3. בשכונה מס' 2 נקבעה צפיפות ברוטו של 1.6 יח"ד/לדונם, מתוך כוונה לאפשר בינוי בסוגי בניה שונים במשולב: "בנה ביתך", טוריים ומדורגים. לשכונה זאת תוכן תכנית מפורטת.

4. שכונה מס' 3 הנה שכונה קיימת שנבנתה כבר ברובה עפ"י תכנית מתאר סטטוטורית מס' 116. סה"כ הקיבולת של השכונה היא 117 יח"ד, המתאימה לצפיפות של כ- 1.0 יח"ד/ד'. בפועל קיימות פחות יח"ד בתכנון מפורט מחדש אפשר יהיה לגרום לבניה לפי מלא הקיבולת.

5. שכונה מס' 4 הנה שכונה קיימת שנבנתה כבר ברובה עפ"י תכנית מפורטת מס' 116/1. סה"כ הקיבולת שלה היא 110 יח"ד (מתוכן 87 "בנה ביתך" ו- 23 בניה מדורגת). קיבולת זאת מתאימה לצפיפות ממוצעת של 1.4 יח"ד/ד'.

6. בשכונה מס' 5 נקבעה צפיפות ממוצעת של 2.1 יח"ד/ד' מתוך כוונה לאפשר בינוי בסוגי בניה שונים המשלבים: "בנה ביתך" מדורגים וטוריים. לשכונה זאת תוכן תכנית מפורטת.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 15 מתוך 27 עמודים

4.0 רשימת מגרשים לפי יעודים, במטרים רבועים.

שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
9432	3004	יעור
31378	4008	
40810	סה"כ	
1097141	6007	שמורת טבע על פי צו מס' 363
7240	2013	שמורת טבע לפי תכנית S115
911	2014	
2117	3007	
7681	4009	
89437	5003	
15969	5005	
98202	6001	
44404	6002	
265961	סה"כ	
35046	2008	
1847	2016	שטח למתקן הנדסי סה"כ
28763	1005	דרך
17344	2012	
2568	2015	
1245	2017	
667	2019	
8527	3005	
3069	3006	
4348	3008	
15220	4010	
3038	4011	
21546	5004	
3246	6004	
11668	6005	
121249	סה"כ	

2384304	סה"כ שטח תכנית
---------	----------------

שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
132054	סה"כ	חקלאות
56108	2001	מגורים
111909	3001	
40586	4001	
25646	4002	
4114	4003	
7527	4004	
17230	5001	
16957	5002	
280077	סה"כ	
8906	3002	
3493	4005	
12203	4006	
24602	סה"כ	
162669	1001	מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים
16619	1002	
2031	1003	
14467	1004	
12944	6003	
208730	סה"כ	
10763	2009	
10763	סה"כ	
27975	2010	אזור מלאכה סה"כ
36978	3009	שטח ספורט סה"כ שצ"פ
5517	2002	
9271	2003	
10875	2004	
5623	2005	
601	2006	
5817	2007	
15677	3003	
6028	4007	
59409	סה"כ	

הערה: ספרת האלפים במספרי המגרשים מציינת את מספר השכונה בה נמצא המגרש.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים ומגבלות בניה

1.0 אזור חקלאי

- א. אזור המסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון מיועד לעיבוד חקלאי. אם לדעת הועדה ראוי יהיה לפתח באזור זה חקלאות מסוג שתשתלב בפיתוח תיירות, טיילות ו/או לימוד - יהיה בסמכותה לאסור על כל פיתוח אחר שאיננו תואם חקלאות מסוג זה.
- הועדה תהיה רשאית להגדיר חקלאות לסוגיה ("חקלאות עתיקה", "חקלאות היסטורית", "חקלאות מודרנית" וכדומה) ולאשר פיתוחה במינן ובמיקום כראות עיניה.
- ב. הועדה רשאית לאשר לפתח באזור: דרכים חקלאיות, דרכי אש. והקמת מבנים חקלאיים, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת לאזור, בהתאם למפורט בתכנית אזורית S\15.

2.0 אזור מגורים

- אזור המסומן בתשריט בצבע כתום, יעודו העיקרי הוא מגורים בצפיפויות שונות, והכולל מוסדות ציבור שכונתיים, שצ"פ, דרכי גישה ויעודים אחרים, הכל כמפורט בסעיף 3.0 לעיל, עמוד 12 לעיל.
- א. בתכניות המפורטות יוגדרו אזורי מגורים לסוגיהם ובהם מותר יהיה לבנות בנינים בודדים, דו-משפחתיים, טוריים, מדורגים, בנינים צמודי קרקע, בנינים רוויים וצירופיהם.
- ב. באישור מת"ע מותר יהיה להגדיל את מספר יח"ד בכל שכונה ב- 15% לעומת הרשום בתכנית זאת.
- ג. לא תורשה בניה מבלי שתוכן תחילה תכנית מפורטת לשכונה או למתחם כפי שיוגדר ע"י הועדה.
- ד. בשכונה מס' 5 מותר יהיה, באופן זמני, להשתמש בשטח לצורך עיבודים חקלאיים (ללא מבנים), עד למתן תוקף לתכנית מפורטת.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 17 מתוך 27 עמודים

-17-

3.0 אזור מלאכה

א. אזור המסומן בתשריט בצבע סגול תחום בקו סגול כהה.

ב. מאפייני האזור

(1) מלאכה זעירה ואחסנה שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.

(2) הבניינים יהיו בני קומה אחת.

(3) כניסה ויציאה של רכב לא יהיה דרך אזורי מגורים.

ג. היתרי בניה ורשיון עסק

לא יינתנו היתרי בניה ורשיון עסק בהתבסס על תכנית המתאר 116/2. היתר בניה ורשיון עסק אפשר יהיה להוציא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

(1) תוכן ותאושר תכנית מפורטת לאזור המלאכה ובה יוגדרו כל הדרישות הסביבתיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

(2) תוכן ותאושר תכנית בינוי בה ייכללו בין השאר, דרישות מפורטות של קמ"ט איכות הסביבה, לרבות הוראות מיוחדות בדבר טיפול בשפכים, אנרגיה, עמידה בסטנדרטים למניעת מפגעים, מגבלות שימוש וכל דרישה נוספת שתינתן ע"י הרשויות המוסמכות.

4.0 מרכז מסחרי

א. אזור המסומן בתשריט בצבע אפור שיעודו העיקרי עסקים, אבל יכול לכלול גם בניני ציבור ומוסדות. כמו כן יכלול מרכז המסחרי יעודי קרקע נוספים - הכל כפי שיפורט בתכנית מפורטת באישור מת"ע ובתכנית בינוי.

ב. לא יינתן אישור בניה בטרם יאושרו תכנית מפורטת ותכנית בינוי לגבי המרכז המסחרי.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 18 מתוך 27 עמודים

-18-

5.0 שטח מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים

- א. אזור המסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום שיעודו העיקרי מלונאות, נופש, תיירות ומוסדות, בהיקף בניה מירבי של 100000 מ"ר.
- ב. באזור זה מותר יהיה לשלב עד 100 יח"ד ומוסדות הציבור השכונתיים כמפורט בתכנית זו.
רשות בידי הועדה ליזום הכנת תכנית מפורטת לשכונה מס' 1 תוך הגדלת המגורים ל- 250 יח"ד ובתנאי שהיקף הבניה למלונאות ולמוסדות יקטן ל- 70000 מ"ר.
- ג. זכויות הבניה והתכליות המדויקות ייקבעו על פי תכנית מפורטת שתופקד כחוק.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה בטרם שתוכן ותאושר תכנית מתאר מפורטת.
- ה. בשטח זה מותר יהיה באופן זמני להשתמש לעיבודים חקלאיים (ללא מבנים), עד למתן תוקף לתכנית מפורטת.

6.0 שטח יעור

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה, יעודו כמו שצ"פ אך עיקרו יהיה יעור בשל שיפועי הקרקע הגדולים.
בתכניות המפורטות מותר יהיה לשנות שטחי יעור לשצ"פ, בשטחים ששיפועם אינו עולה על 20%.

7.0 שטח לבניני ציבור

שטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, מיועד לבנית בניני ציבור כמוגדר בתכנית זו, או כפי שיוגדר בתכניות המפורטות.
בתכניות המפורטות ייועדו שטחים לבניני ציבור, בשטחים ששיפועם אינו עולה על 20%.

8.0 שטח ספורט

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום, בו מותר יהיה לפתח מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני משחק לילדים, מדשאות/חורשות וכן מותר יהיה לבנות בניני ספורט לסוגיהם הכל כפי שיוגדר בתכניות מפורטות ובהסתמך על הנחיות תכנית זו.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 19 מתוך 27 עמודים

-19-

9.0 שטח עתיקות

כל תכנית מפורטת תקבל אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

10.0 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

א. אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק בו השימושים המותרים הם: גינון, יעור, מעברי רגלים, מתקנים פתוחים לבידור ספורט ומגרשי משחק. מותר יהיה לבנות מבני שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה. בשצ"פ מותר להעביר מערכות תשתית טכנית ולבנות מגדלים מאגרי מים אנטנות וכד', הכל באישור הועדה.

ב. אזור שייועד כשצ"פ בתכניות המפורטות, בהיקפן החיצוני, לפי דרישות הגמ"ר (פרק ז' סעיף 2.0) ו/או שצ"פ ששיפוע הקרקע שלו מעל 20%, לא יחשב כמענה לדרישות לשצ"פ כמפורט בתכנית זאת, פרק ג' סעיף 3.0 לעיל.

ג. בשצ"פ המסומן בתשריט במספר 2003 מותר יהיה לפתח מגרש חניה משולב בעצים, כפי שתורה הועדה.

11.0 שמורת טבע על פי צו מס' 363

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק וקוים מצולבים בצבע ירוק כהה הינו שמורת טבע עפ"י צו מס' 363 וחלות בו הוראות התנהגות בשמורות טבע.

12.0 שמורת טבע לפי תכנית מתאר S/15

א. אזור המסומן בתשריט בקוים מצובלים בצבע ירוק כהה.

ב. הוראות סעיף 11.0 לעיל המתייחסות לשמורות טבע יחולו גם על אזור זה.

ג. לקמ"ט שמורות טבע ולקמ"ט חקלאות תהיה הסמכות לאשר לפתח באזור זה חקלאות מיוחדת כפי שתוגדר על ידם ובלבד שלא ייבנו בניינים מכל סוג שהו.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 20 מתוך 27 עמודים

-20-

13.0 שטח לתכנון בעתיד

- א. אזור המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום הינו שטח שיעודו ייקבע בעתיד עפ"י הצרכים כפי שיעלו.
- ב. לא ייעשה כל פיתוח ו/או בניה בשטח הזה אלא לאחר שתוגש ותאושר תכנית מפורטת.
- ג. למרות האמור לעיל מותר יהיה השימוש בשטח באופן זמני כשימוש חקלאי ואו שצ"פ, בטרם אישור תכנית מפורטות, בתנאי שלא ייבנו בנינים מכל סוג שהוא.
- ד. בשל מיקומו המרכזי של שטח זה יחויב בעת הכנת תכנית מפורטת, בחינה מחודשת פרוגרמטית שתכלול התייחסות למספר יחיד, למוסדות ציבור, לשצ"פ ולמערכות תשתית שבתחום תכנית המתאר כולה.

14.0 שטח למתקן הנדסי

- אזור המסומן בתשריט בצבע אפור עם אלכסוניים בצבע סגול מיועד למתקן הנדסי עבור מערכת ביוב כפי שייקבע ע"י הועדה.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 21 מתוך 27 עמודים

-21-

פרק ה' - הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית המתאר אלא אם תוגש ותאושר תחילה, לפי דרישת מת"ע, אחת או יותר מהתכניות המפורטות להלן:

1.0 תכנית מפורטת

- א. תכנית מפורטת תוכן לגבי כל שכונה או חלק שכונה נפרד בק"מ 1:1000, 1:1250 או 1:2500, והיא תכלול את הפרטים הבאים:
- (1) יעודי קרקע מפורטים למגורים וליעודים אחרים, כמפורט בפרק ג'.
 - (2) פירוט השימושים המותרים בכל יעוד.
 - (3) התויית דרכים, מעברי רגלים ופתרונות חניה.
 - (4) הנחיות להכנת תכניות הבאות: תכנית חלוקה, תכנית בינוי, תכנית פיתוח וסימון המבנים לגביהם יש הכרח להכין אחת או יותר מהתכניות הנ"ל.
- ב. מספר יחיד בכל שכונה יהיה כמפורט בפרק ג' סעיף 3.0 א'. אם לדעת הועדה ראוי לצופף ולהגדיל את מספר יחיד מותר יהיה לעשות כך בתנאי שהמספר לא יעלה על 15% לעומת הרשום בתכנית זו.
- ג. בתכניות המפורטות ייקבעו זכויות הבניה בהתבסס על המפורט בתכנית זאת (פרק ג' סעיף 3.0) או כפי שתורה מת"ע.
- ד. תכניות מפורטות טעונות אישור של ועדת משנה לאיכות הסביבה של מת"ע.

2.0 תכנית חלוקה

- א. כל תכנית מפורטת תלווה בתכנית חלוקה, שתהווה תנאי למתן היתרי בניה.
- ב. מותר יהיה להכין ולאשר תכנית מפורטת לדרך בנפרד מתכניות מפורטות של השכונות.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 22 מתוך 27 עמודים

-22-

- 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 מאושרות כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

3.0 תכנית בינוי

- א. מותר יהיה להתנות אישור תכנית מפורטת בהכנת תכנית בינוי לתכנית המפורטת או לחלק ממנה ולדרוש הגשתה כחלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.
- 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.

4.0 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 כל המגרש בנפרד.
- 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 כבידה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה המקומית.
- ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד מתכניות המפורטות.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 23 מתוך 27 עמודים

-23-

פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול, הספקת מים ושוונות

1.0 דרכים

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. דרכים שאינן מסומנות בתשריט ושיותו בתכניות מפורטות יהיו כדלקמן:
- דרך מאספת - 16 מ'.
 - דרך מקומית - 12 מ'.
 - דרך משולבת - 10-12 מ'.
 - דרך גישה להולכי רגל - כפי שייקבע בתכנית מפורטת.
- ג. שינוי דרכים - בתכנית מפורטת מותר יהיה להטות או לבטל דרכים קיימות בנוסף לאלו המוטות או המבוטלות בתכנית זו.

2.0 חניה

תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה לפי הוראות המפקח על התעבורה ביו"ש, לגבי אזורי מגורים ויעודים אחרים.

3.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה.
- ב. הועדה רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומה.
- ג. בתכניות המפורטות מותר יהיה לתת הקלות בקוי הבנין בשיעור של 20% אם לדעת הועדה נחוץ הדבר כדי לאפשר ביצוע בניה במגרשים בהם מצויים עצים.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 24 מתוך 27 עמודים

-24-

4.0 ניקוז

- א. כל תכנית מפורטת ותכניות 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. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ביוב מרכזית ובה קוים מאספים ותחנות סניקה.
- ב. המערכת תתחבר אל מאסף נחל קנה, על פי התנאים שייקבעו על ידי מוסדות איכות הסביבה.
- ג. בשלב הביניים, כל עוד מאסף נחל קנה לא הונח, יטופלו השפכים במתקן טיהור מקומי לרמה שניונית (20/30).
- ד. הקולחים ישמשו להשקיה בשט החקלאי לגידולים כפי שיאושרו במועד האמור ולרמת טיהור זו על ידי משרד הבריאות.
- ה. במידה ובבוא המועד לא יתקבל אישור להשקיה, יפוזרו הקולחים בהשקית סרק בשטח היעור שבתכנית.
- ו. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית.
- ז. 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.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 25 מתוך 27 עמודים

-25-

7.0 קוי חשמל

- א. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח, בתוך שטח יעור, באזור חקלאי ובתוך תחום של קרקע ציבורית ופרטית.
- ג. 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.
- ד. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתואי 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 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.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 26 מתוך 27 עמודים

-26-

פרק ז' - מרכיבי ביטחון

1.0 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.

2.0 בתכניות המפורטות יסומנו שטחי שצ"פ בצמוד לגבול התכנית ברוחב עפ"י דרישות הגמ"ר.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 27 מתוך 27 עמודים

-27-

פרק ח' - חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביר"ש _____

היוזם: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון _____

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתישבות
שוקי פלצמן
אדריכל

מגיש התוכנית: החטיבה להתישבות של ההסתדרות הציונית _____

הפקדה

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

22.4.99

תאריך

חתימה שם, תפקיד
מ. רזניץ אדריכל ומתכנן ערים
דרך בן מדיין 112, רייג 52434
טל. 03-6722127 פקס. 03-6702186

והמנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 1971
 מס' 116/2
 תאריך: 11/1/71
 נושא:

נדרש הכנס מקומי
 מס' 116/2
 תאריך: 11/1/71

ועדת התכנון
 מס' 116/2
 תאריך: 11/1/71

המנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 מס' 116/2
 תאריך: 11/1/71

11/1/71
 116/2