

מתן תוקף

תקף  
7867 כפף

# המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

## מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מס. 420/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5  
שינוי לתכנית מפורטת מספר 200/1

3.6.99

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מועצת תכנון עליונה

עיריית מעלה אדומים

## תקנון

תכנית מתאר מס' 420/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

ותכנית מפורטת לבית העלמין האזורי מס' 200/1

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היזם: עיריית מעלה אדומים

מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית: שלמה אהרונסון אדריכלים, ת.ד. 3685, ירושלים, 91036. טל: 02-6419143

פקס: 02-6436825.

תאריך עדכון אחרון: 3.6.99

עמוד מס'

4-	התכנית	פרק א' -
7	הגדרות	פרק ב' -
10	טבלת שטחים	פרק ג' -
11	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
18	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
19	פיתוח, נטיעות	פרק ו' -
20	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז' -
23	שונות	פרק ח' -
25	מרכיבי בטחון	פרק ט' -
26	חתימות והצהרת המתכנן	פרק 10 -

<p>תכנית זו תקרא – תכנית מתאר מס. 42014 (להלן "התכנית")  שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5  ותכנית מפורטת לבית העלמין האזורי מס' 200/1</p> <p>התכנית ממוקמת בין קואורדינטות אורך 174000 ו-179500  וקואורדינטות רוחב 128000 ו-136500 ובין קואורדינטות אורך  182000 ו-184500 וקואורדינטות רוחב 134000 ו-136500.</p>	<p><u>פרק א'</u>  <u>שם התכנית:</u> 1</p> <p><u>מקום התכנית</u> 2</p>
--	---

**גוש פיסיקלי: הכפר אבו דיס**

- גוש 3 : חלקות : אל מדב, אום חאר רוגיום
- גוש 4 : חלקות : דהר אל קרריט, מנזלי עלי, , בטן בשלר ואם אש שחלוב, דהר אל רגבני.
- גוש 6 : , חלקות : צפה וד אבו חנרי.
- גוש 7 : חלקות : אל מחביה.

**הכפר ענתא**

- גוש 1 : , חלקות : 13, 18, 21, 22, 67
- גוש 2 : חלקות : 60, 84, 114
- גוש 10 : חלקה : 12
- גוש 12 : חלקות : 72, 74, 78, 79, 80, 81
- גוש 13 : חלקה : 97

**גוש פיסיקלי: הכפר אל עיזריה**

- גוש 5 : חלקות : דהר ברוכה.
- גוש 6 : חלקות : רם אל עיזרה, ערקוב וג'ה אל – דיב, שעב אד דוויר, אל מרתמה.
- גוש 7 : חלקות : אל מדרת, וד אס סכה.

**גוש פיסיקלי: הכפר אט-טור**

- גוש 8 : חלקות : דהר אל חיה, אס דוד, וער נזל, אד- דשוש אז-זימבה, צפחת אס אן נתש, שעב אל חוך, אז זעים, חלת ולוי ווער שיקר, קטעת עצפור.

**גוש פיסיקלי: הכפר עיסווייה**

- גוש 2 : חלקה : אל-תריק.
- גוש 5 : חלקה : וד מחמוד.
- גוש 6 : חלקות : ד'הר אל אזור, אל מנטר ושעב יוסף, ערק אל מסרבה, רובי אל-עססוה, וד ערק סעידה.

3	<u>גבול התכנית :</u>	הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול התכנית.
4	<u>מסמכי התכנית :</u>	4.1 26 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). 4.2 גיליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:10,000 (להלן "התשריט") כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
5	<u>שטח התכנית :</u>	שטח התכנית הוא כ - 12,100 דונם.
6	<u>בעל הקרקע</u>	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
7	<u>יזם התכנית</u>	עיריית מעלה אדומים
8	<u>מגיש התכנית</u>	עיריית מעלה אדומים
9	<u>עורך התכנית</u>	שלמה אהרונוסון אדריכלים
10	<u>מטרת התכנית</u>	10.1 התכנית מיועדת להשלים את תוכנית המתאר המקומית מס' 420. 10.2 להנחות את הפיתוח והבינוי בשטח השיפוט של עיריית מעלה אדומים. 10.3 התכנית מגדירה ומייעדת את האזורים, מערכת הדרכים, שמושי הקרקע, זכויות, הגבלות הבניה והפיתוח אזורי : מגורים, תיירות, פרויקטים מיוחדים, מרכזי תחזוקה בטיחות והצלה אזוריים, שרותי דרך ושרותים אזוריים, אזור ספורט ונופש, בית עלמין, אזור למסחר, שטח לשימור נופי, ש.פ.צ, אתר פינוי אשפה ומיחזור ואזור כריה וחציבה.

מקום בן חלות הוראות אחת מהתוכניות הבאות :  
תכנית מפורטת מס' 908/2  
מזבלה אזורית ואתר איסוף גרוטאות 58/1603  
תכנית מפורטת מס' 820 (לדרך מקומית מעלה  
אדומים- קידר)  
תכנית מספר 976 ( כביש מספר 70 )  
תהיינה הוראות תוכניות אלה עדיפות על הוראות  
תכנית 420/4 זו.

<u>פרק ב'</u>	<u>הגדרות</u>	
1	<u>התכנית</u>	תכנית מתאר מס. 420/4 לשוב מעלה אדומים כולל תשריטים והוראות.
2	<u>הוועדה:</u>	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.
3	<u>המהנדס:</u>	מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותו בכתב כולן או מקצתן.
4	<u>החוק:</u>	חוק התכנון ערים כפרים ובנינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א - 1971, וכל השינויים והתיקונים הנלווים להם.
5.	<u>מועצת תכנון עליונה</u>	מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
6	<u>רשות מוסמכת:</u>	עיריית מעלה אדומים, משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותם.
7	<u>הממונה:</u>	מי שתינתן לו סמכות לענין תכנית זו ע"י מועצת התכנון העליונה.
8	<u>אזור:</u>	שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע בקווקו במסגרת או בסמל כדי הגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו, בתכנית זו.
9	<u>מבנן:</u>	קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
10	<u>אזור בינוי:</u>	אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי.
11	<u>תכנית בינוי:</u>	תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית לאישור הוועדה.

אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.		
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.	<u>קו בנין מינימלי</u>	12
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.	<u>קומה:</u>	13
הגובה המקסימלי המותר לבניה מעל לפני הקרקע הטבעית, מדוד במטרים או במספר קומות.	<u>גובה הבניה:</u>	14
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.	<u>קו הדרך:</u>	15
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, תעלות הניקוז והקרקע הדרושה לצמתים ומחלפים.	<u>רצועת דרך</u> <u>מתוכננת:</u>	16
התכנית תטפל ביתר פרוט בנושאים של תכנית בינוי לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים, בקנה מידה שיאפשר את הפירוט הנדרש, כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית, כאמור בפרק ד.	<u>תכנית לעיצוב</u> <u>ארכיטקטוני:</u>	17
תסקיר שיוכן על פי הנחיות ועדת המשנה לאיכות הסביבה, לבחינת השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.	<u>תסקיר השפעה על הסביבה:</u>	18
מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.	<u>מבנה שרותי דרך:</u>	19



דרך קיימת בשטח, ודרך שאושרה בתכנית מפורטת מאושרת.	<u>דרך קיימת או מאושרת:</u>	20
דרך חדשה המסומנת בתשריט.	<u>דרך מתוכננת:</u>	21
האזורים המסומנים בתשריט מוגדרים בצורה כוללנית בגלל היותה תכנית מיתאר ערוכה בקני"מ גדול. הגבולות המדויקים של האזורים, ותוואי הדרכים יקבעו בתכניות מפורטות שתאושרנה מעת לעת. לפיכך סטיה של עד 50 מ' בקווי גבול של יעוד כלשהו לא תחשב כסטיה מתכנית זו.	<u>רמת הדיוק של התכנית:</u>	22

פרק מס. ג' - טבלת שטחים

יעוד	הסימון בתשריט	שטח מוצע בדונמים	אחוז משטח התכנית
מגורים	שטח הצבוע בצהוב	1178.3	9.7
מגורים מיוחד	שטח הצבוע בכתום	549.0	4.5
שטח יעוד מעורב תיירות ומגורים מיוחדים	שטח הצבוע בפסים אופקיים צהובים וחומים לסרוגין	719.7	5.9
שטח למסחר ושרותים אזוריים	שטח הצבוע אפור התחום בקו אפור כהה	342.5	2.8
פרויקט מיוחד	שטח הצבוע תכלת ולבן בפסים אופקיים	229.4	1.9
מרכז תחזוקה, בטיחות והצלה אזורי	שטח הצבוע בכתום עם קוים חומים אנכיים	117.6	1.5
מרכז בטיחות והצלה אזורי	שטח הצבוע בכתום עם קוים חומים אלכסוניים	3.5	0.1
שרותי דרך	שטח הצבוע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים	320.6	2.6
שטח חקלאי	שטח הצבוע בפסים ירוקים על רקע לבן	218.2	1.8
אזור ספורט ונופש	שטח הצבוע בירוק מוקף בקו חום	200.5	1.7
שטח לשימור נופי	שטח הצבוע בירוק בהיר עם משבצות אלכסוניות בירוק כהה	2189.5	18
שטח ציבורי פתוח	שטח הצבוע בירוק בהיר	4245.7	35
אתר פינוי אשפה / מיוחד	שטח הצבוע אפור עם משבצות אלכסוניות שחורות	435.3	3.6
אזור כריה וחציבה	שטח הצבוע סגול מוקף בקו סגול כהה	162.2	1.3
שטח לבית עלמין אזורי	שטח הצבוע צהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים	263.0	2.2
דרך קיימת / מאושרת	שטח הצבוע חום בהיר	651.8	5.4
דרך מוצעת	שטח הצבוע באדום	187	1.5
שטח לטיפול נופי בצידי הדרך	שטח הצבוע בירוק עם פסים אלכסוניים אדומים	58.9	0.5
סה"כ		12133	100

פרק מס' ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

- 1 אזור מגורים השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ויותר בו השימושים הבאים:
- מגורים, מוסדות ציבור, מבני בריאות, שטחים ציבוריים פתוחים, ספורט, מסחר, מלאכה זעירה, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניה. אזור המגורים יחולק למתחמי תכנון. לכל מתחם באזור המגורים או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק, הכוללת תכנית בינוי.
- 2 אזור מגורים מיוחד השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום. אזור השימוש בו והתנאים לשימוש בו הם כמו באזור מגורים רגיל, אבל שוררים בו תנאים סביבתיים המצריכים התיחסות מיוחדת. באזור זה תוכן תכנית מפורטת שתקבע ותפרט את התאמת המגורים לתנאים הסביבתיים המיוחדים הנ"ל, ותורה על ההוראות התכנוניות לגבי המבנים הבודדים.
- 4.2.1. לאזור זה תוגש תכנית מפורטת המלווה בתכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- 4.2.2. הבינוי באזור זה, כפי שיתבטא בתכניות המפורטות יאופיין במאפיינים הבאים:
- א. הבניה למגורים תוגבל לגובה מכסימלי של 3 קומות מעל פני קרקע טבעית.
- ב. הבינוי יתן פיתרון הולם לרגישות הויזואלית של השטח, במיוחד מכיוון מערב (למשל על ידי קטיעת הבינוי בנקודות חשובות, דרוג והנמכת הבינוי בנקודות אחרות, ו"הסתרת" הבינוי בתוואי טופוגרפי, במקומות אחרים).
- ג. הבינוי יהיה על פי כללי עיצוב ברורים באשר לפרטי הבינוי, חומרים, גימור הגות וכ"ד.
- ד. התכנית תלווה בהדמיה ממוחשבת להצגת הפתרון העיצובי
- 3 שטח לפרויקט מיוחד בשטח הצבוע בתשריט, תכלת ולבן בפסים אופקיים מותרים השימושים והתכליות הבאים:
- 3.1. מוסדות ציבור, תרבות ומנהל עירוניים מרכזיים, מוסדות

אקדמאים ומכוני מחקר ואלמנטים של חינוך גבוה. וכל שימוש אחר לתועלת החברתית והכלכלית של אוכלוסיית מעלה אדומים והאזור.

3.2. לאזור תוכן תכנית מפורטת כחוק. התכנית המפורטת תקבע את התכליות המפורטות למעלה, בהתאם לצרכים, ומתוך שיקול של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוץ לאזור.

התכנית המפורטת תלווה בתוכנית בינוי. מועצת התכנון העליונה תהיה רשאית לדרוש ליווי של התכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.

3.3. באזור פרויקט מיוחד המסומן באות C, יותרו רק השימושים המופיעים בפרק ד – סעיף 3.1

3.4. באזור פרויקט מיוחד המסומן באות C1 יותרו השימושים המופיעים בפרק ד – סעיף 3.1 וכן מוסדות לצורכי בריאות והבראה.

הגישה תהיה בדרך נופית שרוחבה עד 6 מ' שתעבור בשטח הירוק ותותאם למבנה הטופוגרפי של השטח. במקומות בהם הדרך יוצרת אזורי מילוי, יבנה קיר תומך לתמיכת הדרך לפני המילוי, לצורך מניעת דרדור. התכנית המפורטת תכלול פתרונות עיצוביים לדרך הנופית

4. שרותי דרך בשטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים יותרו השימושים הבאים : מבנים המיועדים לנוסעים בדרך כגון : תחנות דלק, מסעדות, אזורי חניה מנוחה ולינה לנוסעים בדרך. כמו כן יותרו בשטח זה שטחי שינוע. לשטח זה תוכן תכנית מפורטת, שעל פיה ינתנו התרי בניה. אזור זה מחייב גישה מדרך שרות.

5. אזור יעוד מעורב תיירות, מלונאות ומגורים מיוחדים: בשטח הצבוע בתשריט בפסים אופקיים צהובים וחומים לסירוגין יוכנו תוכניות מפורטות המיעדות את השטח ליעודים הבאים : 5.1. באזורים שייועדו בתוכניות מפורטות לשימושי תיירות מלונאות ונופש, יותר השימוש לשרותי לינה, שירותי נופש ותיירות כגון : כפרי נופש, מגורי נופש, בתי הארחה ומרפא, אכסניות, בתי ספר שדה, חניוני קמפינג, קייטנות ומתנות נופש, אטרקציות לתיירים, מסחר מקומי לטובת אזור התיירות ושירותים אישיים, וכן כל שירות אחר הנדרש

להפעלתם. התוכניות המפורטות תכלולנה תכניות בינוי.  
לא יבנה מלון לפני השלמת כל עבודות הפיתוח הבאות:  
עבודות עפר לכל מתחם מלון עד גובה 00, סילוק העפר  
מהמקום, בניית קירות תומכים כולל ציפויים באבן,  
לרבות דרכי גישה.

חניה מקורה תהווה לפחות 50% משטחי החניה. לפני  
תחילת הפיתוח תוכן תכנית מפורטת לקירות תומכים לכל  
אחד ממקבצי המלונאות, השלמת הקירות וציפויים באבן  
תושלם לפני תחילת ביצוע הבנין.

5.2. בשטחים שיוגדרו בתכנית המפורטת כמסחריים יורשו

השימושים הבאים:

מסחר מקומי לטובת התיירות ושרותים אישיים, (כגון:  
מסעדות, חנויות תצוגה, מבנים לצרכי בידור ומתקני  
ספורט).

גובה הבינוי לא יעלה על 3 קומות, מתוכן אחת תהיה מעל  
מפלס הדרך. חניה מקורה תהווה 50% משטחי החניה  
באתר.

5.3. באזורים באתר שיועדו למגורים בתכניות מפורטות הבניה

תהיה מסוג "צמודי קרקע" 2-3 קומות, בצורה המשתלבת  
בטופוגרפיה וביעור במקום ל- 80% מיחיד לפחות תהיה  
כניסה נפרדת.

מספר יחיד יקבע בתכניות מפורטות.

5.4. מערכת הדרכים תותאם בצורה מקסימלית למבנה

הטופוגרפי של השטח. לגבי כל כביש ודרך תוכן תכנית  
המפרטת את קווי הדיקור ואת אופן שיקום צידי הדרך  
בכלל זה אזורי שיקום צימחי, אזורי יעור, קירות תומכים  
וכד'. בדרך בה ידרש מילוי קרקע בגובה העולה על 2.5 מ'  
ייבנו קירות תומכים ללפני פריצת הדרך. גובה כל קיר לא  
יעלה על 3 מ'. בהפרשי גובה גדולים יותר יוכנו מספר  
קירות במרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות.

5.5. בכל תכנית מפורטת יסומנו שטחי היעור הקיים ע"י מודד

מוסמך. התכנית תמחיש את אופן השמירה והפיתוח של  
ריכוזי הייעור הנמצאים באתר.

כל תכנית פיתוח ילוו בתכנון נוף.

5.6 לאזור תוקם מנהלת אתר

6. אזור נופש  
וספורט
- שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומוקף בקו חום. אזור בו יותרו פיתוח ובניה של מתקני ספורט ומתקני משחק, פארקים פעילים, בריכות שחיה, "קמפינג" וכן מבנים המיועדים לשרת ולהשלים את התפקודים הנ"ל. (כגון): מלתחות, מבני תחזוקה והסעדה לטובת באי האתר וכד').
7. אתר עתיקות
- שטח המסומן בתשריט במשושה עם מספר לצידו. כל פעולות הכשרה ו/או פעולות תשתית בכל אחד מאתרי העתיקות שימצאו בתחום התכנית בעתיד, יעשו באשור קמ"ט ארכיאולוגיה. פעולות כגון חפירות ארכיאולוגיות שיקום ושיחזור יהיו על חשבון היזם. היתרי בניה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח השירותים הנלווים הדרושים, ינתנו על פי תכנית מפורטת ובאישור קמ"ט ארכיאולוגיה. שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את תקפו של חוק העתיקות התקף. מיקום מדויק וגודל האתר יקבע בהתאם לבדיקות ומדידות בשטח.
8. שטח ציבורי  
פתוח
- בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר בתוכנית יותרו השימושים הבאים:  
גנים ציבוריים  
בריכות מים ואגמי מים, באישור מיוחד של הרשויות המוסמכות במנהל האזרחי.  
מתקני גן ומגרשי משחק.  
מתקני שעשועים זמניים כקרקסים ולונה פארק.  
במות למופעים – תחת כיפת השמיים.  
קיוסקים.  
בריכות אגירה.  
בתי שימוש ציבוריים ומקלטים תת קרקעיים.  
מגרשי תניה ודרכים המשרתים את השימושים הנ"ל. מבנים הנדסיים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון מחסנים, מתקני חשמל ובזק וכיוצא באלה.
9. שטח לשימור  
נופי
- שטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר עם משבצת אלכסונית בצבע ירוק כהה.  
שטח פתוח ציבורי בו אסור לבצע פעולות פיתוח או בניה כל שהן, ובכלל זה פריצת דרכים מעבר לקיימות, למעט דרך נופית ברוחב 3 מטר. הטיפול בדרך הנופית יהיה זהה לטיפול המפורט בפרק ז'

סעיף 1.7.

9.1 בחלקו הדרומי של השטח לשימור נופי תותר הקמתם של בריכות מים. מיקום ותכנון הבריכות יעשה בליווי תסקיר נופי, שיבדוק את מידת הנצפות של הבריכות מנקודות תצפית חשובות, ודרכים למזער את הפגיעה הנופית בתהליך הביצוע ולאחריו. במידת הצורך יעשה שימוש בקירות תומכים, השלמת וציפוי הקירות באבן יעשה לפני תחילת העבודות לבניית הבריכה.

10. אזור חקלאי שטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים על רקע לבן. באזור זה חל איסור בניה מוחלט.
11. אתר פינוי  
אשפה  
ומיחזור. שטח הצבוע בתשריט באפור עם משבצות אלכסוניות שחורות. יותרו השימושים הבאים: מזבלה, אתר פינוי פסולת בנין, מפעלי מחזור ודחיסה של פסולת ופעילויות נוספות הקשורות באשפה ומיחזור וכד'.  
כל הפעילויות באתר יעמדו בהנחיות איכות הסביבה, כפי שיעודכנו בחוק מעת לעת, תוך התחשבות בפעילויות ובשימושי הקרקע הסמוכים. והכל בכפוף לתכנית מס' 58/1603
12. מרכז  
תחזוקה,  
בטיחות  
והצלה אזורי: בשטח הצבוע בכתום עם קווים חומים אנכיים יותרו השימושים הבאים: מגן דוד אדום, מרכז כיבוי אש, מרכז בטחון עירוני, ומבנים אחרים המיועדים לצרכי בטיחות ובטחון. כמו כן יותרו שימושים של אזורי תחזוקה עירוניים, מחסנים עירוניים וכו', וכן בתי מלאכה זעירה קטנים עד 300 מ"ר, ובתנאי שאינם מהווים או יוצרים כל מפגע סביבתי כגון: רעש, זיהום אויר, חומרים רעילים וכד', ועומדים בתקני המשרד לאיכות הסביבה בנושא בתי מלאכה הסמוכים לאזורי מגורים. לאזור זה תוכן תכנית מפורטת הכוללת תסקיר השפעה על הסביבה עפי הנחיות הוועדה המקומית.
13. מרכז בטיחות  
והצלה אזורי: בשטח הצבוע בכתום עם קווים חומים אלכסוניים יותרו השימושים הבאים: מגן דוד אדום, מרכז כיבוי אש, תחנת משטרה, מרכז בטחון עירוני, ומבנים אחרים לצורכי בטיחות ובטחון תוך שילובם במרקם שכונת המגורים הסמוכה, ובהתחשבות בהפרעות אקוסטיות, תנועתיות, ואחרות.

14. אזור כרייה וחציבה:  
שטח הצבוע בתשריט סגול מוקף בסגול כהה הוא שטח המיועד לכרייה וחציבה, ומותרות בו גם פריצת דרכים, עירום ערימות ועבודות אחרות הקשורות בכרייה. כל עבודה הנדסית בשטח, בכלל זה פריצת דרכים, מחייבת הכנת תכנית מפורטת המפרטת את אזורי הכרייה, הדרכים ואזורי השימור, ואת אופן השיקום של השטח. הועדה המקומית לא תאשר תכנית שאינה מציגה שיקום נאות של השטח, או תכנית המהווה פגיעה ביעודי הקרקע הסמוכים לשטח הכרייה המופיעים בתכנית זו או בתכנית אחרת התקפה בזמן הגשת התכנית המפורטת.  
הוראות הקשורות לאופן השימוש והעבודות כפופות לתוכנית המפורטת הקיימת. בכל מקרה של סתירה ביניהן יחולו המגבלות המתמירות יותר. לכל תכנית מפורטת יוכן תסקיר השפעה על הסביבה.  
החלקות הפרטיות שבשטח המחצבה אינן חלק מתוכנית זו.
15. שטח למסחר ושירותים ואזוריים:  
15.1. בשטח הצבוע בתכנית בצבע אפור התחום בקו אפור כהה התחום בקו אפור כהה יותר השימושים הבאים:  
א. מסחר קמעוני וסיטונאי, אזורי תצוגה וכד'.  
ב. שירותים אזוריים בתחום החינוך, תיירות, הסברה וכד'.  
ג. משרדים.  
באזור זה לא תותר הקמת בתי מלאכה, תעשייה, ומחסנים. לאזור זה יש להכין תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי. בתכנית המפורטת יינתן ביטוי לחומרי הגימור של הגגות בהיותם נצפים מאזורי התיירות וכן תוגש תכנית פיתוח ע"י מתכנן נוף.
16. שטח לטיפול ונופי בצידי והדרך:  
בשטח המסומן בתכנית בירוק עם פסים אלכסוניים אדומים יבוצע שיקום נופי הכוללת בניית קירות אבן טבעית, נקזים ומעברים חקלאיים במידת הצורך, נטיעת הצמחיה ורשת השקיה.
17. שטח למעבר וקוי חשמל וראשיים:  
בשטח המעבר קווי חשמל ראשיים מותר להקים עמודי חשמל וקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם, לרבות דרכי גישה לביצוע העבודות.  
מותר להשתמש במעבר לגנים לאומיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה.



מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר – לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. ובהתאם לתקנות בדבר בניה בקרבת קווי חשמל.

הגשת תכנית מפורטת לקווי חשמל בתנאי הגשת תכנית נופית

במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות ביתני השרותים והמבנים החקלאיים, אלא לאחר שניתן תחילה אשור לכך בכתב מחברת החשמל. ובכפוף לאישור ועדת משנה של מת"ע בכל הנוגע לתכנון נופי ולקבלת ערבויות לביצוע התכנית.

18. שטח מותנה אזור המסומן בתשריט בקו אפור מרוסק. באזור זה קידום תכניות מפורטות מותנה באישור נוסף של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
19. שטח לבית עלמין אזורי השטח המסומן בצהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים ישמש כבית עלמין אזורי. לשטח זה תוכן תכנית מפורטת הכוללת: שלבי ביצוע, מערכת דרכים שתותאם בצורה מרבית למבנה הטופוגרפי של השטח. התכנית תיתן ביטוי הולם לרגישות הויזואלית של השטח. הגישה לשטח תתאפשר דרך השטח לשימור נופי.

8. הכנת .  
תסקיר  
השפעה על  
הסביבה  
בכל אזור מאזורי התכנית שיוגדר בפרק ד'. לעיל כחייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, תלווה תכנית מפורטת בתסקיר כנ"ל, ותחייב קבלת אישור כחלק מהתהליך הסטטוטורי. תסקיר זה יבוצע ע"י הנחיות קמ"ט איכות סביבה.
9. היתר בניה  
לא ינתן היתר בניה לפיתוח קרקע או הקמת בנין בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
10. הוכחת  
בעלות  
לא תובא לדיון בפני הועדה המקומית בקשה להיתר בניה, ללא חתימת בעל הנכס, על הקרקע שעליה חלה הבקשה.
11. תעודת גמר  
חיבור כל מבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכ"י) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי התכנית המפורטת ועל פי תנאי ההיתר.
12. בנית  
מוסדות  
ציבור  
ושצ"פ  
היתרי בניה לא ינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הועדה בנית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים יבנו על פי קצב ושלבי הביצוע של בניני המגורים, ותובטח השלמתם כאמור עד למועד אכלוס מבני המגורים אותם הם באים לשרת.

#### פרק ו' – פיתוח נטיעות וקירות גבול

1. שמירת עצים  
וצמחיה טבעית  
הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית.
2. נטיעת עצים  
וצמחיה  
הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, ולהטיל אחזקתם על בעלי הנכס.
3. תנאים לאחזקת  
שטחים  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

פרק ה' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש  
בקרקות  
ובבניינים  
כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו תכלית שלא נזכרה בהוראות תכנית זו יקבע ייעודו באמצעות תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת.
2. שימוש חורג  
בקרקות  
ובבניינים  
לגבי שימוש קיים שלא על פי תכנית זו יפעלו בהתאם לאמור בסעיף 32 של החוק.
3. בניה ארעית  
לא תותר בניה ארעית. מבנים בשימוש בזמן כניסת התכנית לתקפה יוחלפו במבני קבע או יסולקו מהשטח בפרק זמן ובתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית בתכנית מפורטת.
4. הפקעות  
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית מעלה אדומים, על בסיס תוכניות מפורטות מאושרות למעט דרכים ראשיות ואזוריות שישארו בבעלות המדינה.
5. חלוקת אזור  
התכנון  
ליחידות  
משניות  
: הועדה המקומית רשאית לחלק את שטח התכנית ליחידות תכנון משניות, לצורך הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות. חלוקה כזאת אינה חייבת בהליך סטטוטורי אך תוכניות של יחידות המשנה יראו פתרון של כלל האזור המחולק.
6. חובת הכנת  
תכנית  
מפורטת  
תוכן תכנית מפורטת לכל חלק מחלקיה של תכנית זו. התכנית המפורטת תכלול הוראות בכתב ותשריט, וכן נספחים שונים של בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כפי שיידרשו ע"י הועדה המקומית. התכנית המפורטת תכלול את כל הפרטים הנדרשים בסעיף 23 של החוק, וכן דרישות נוספות כמפורט בהוראות תכנית זו וכל דרישה שתידרש ע"י ועדות התכנון הרלוונטיות.
7. פרוט מלא  
של זכויות  
והוראות  
באזורי בניה  
הזכויות וההוראות המלאות החלות על אזורי בינוי בתכנית יפורטו בתכניות מפורטות שיוכנו לאזורים אלו ובתנאי שלא יהוו סתירה להוראות תכנית זו.

פרק מס' ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

- |  |                                 |      |
|--|---------------------------------|------|
|  | <u>דרכים</u>                    | 1.   |
|  | <u>מיקום של</u>                 | 1.1. |
| תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, וכפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות על פי הוראות תכנית זו. מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית מסילתית או אחרת, באישור הרשות המוסמכת. התוואי המדויק של דרכים יקבע בתכניות מפורטות.  | <u>דרכים ורוחבן:</u>            |      |
| ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מתקן דרך.   | <u>אישור בניה</u>               | 1.2  |
|  | <u>ברצועה</u>                   |      |
|  | <u>מתוכננת:</u>                 |      |
| קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצוין בתשריט וכפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית או בתכנית מפורטת, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו.   | <u>קווי בנין</u>                | 1.3. |
| בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים, ובתנאי שהסטיה איננה עומדת בסתירה לעקרונות תכנית זו, הכל בהסכמת הועדה המקומית, ובאישור מועצת התכנון העליונה. סטיה זו לא תחשב שינוי לתכנית המתאר. | <u>סטיה מתואי הדרך</u>          | 1.4. |
| בתכניות מפורטות ניתן לקבוע הרחבה של הדרך לצידה האחד או לשני צדדיה בקטעים מסוימים, בגלל היקף העבודות ההנדסיות הנדרשות לצורך ביצוע הדרך. (קו דיקור)  |                                 |      |
| הרשות המקומית או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצת התכנון העליונה, תהא רשאית לתפוס חזקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האמור בחוק, ובכפוף לצו בדבר פיקוח על הדרכים.   | <u>כניסה</u>                    | 1.5. |
| תוואי דרך שלכאורה עוברת על קרקע פרטית יבחן מחדש בקנה מידה מפורט יותר לפני אישורו. מעבר דרך על קרקע פרטית יהיה על תוואי דרך עפר קיימת, אלא אם התקבלה הסכמת בעל הקרקע לרוחב גדול יותר.   | <u>לקרקעות המיועדות לדרכים:</u> |      |

- 1.6. חנייה: תקן החנייה לשימושי הקרקע בתחום התכנית ייקבע בתכניות המפורטות, בכל מקרה לא יפחת מספר מקומות החנייה מהתקן הנהוג בעת הכנת התכניות ומתן היתרי הבניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלת התקן על פי אופיו הייחודי של כל מתחם ופרוייקט.
- 1.7. דרך נופית: דרך שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. סימונה בתכנית הוא סכמתי בלבד והיא תמוקם ותותאם באופן מקסימלי לתנאים הטבעיים ולטופוגרפיה של השטח. על אף האמור בסעיף 8 בפרק ד' תותר התווית דרך זו בשטח ציבורי פתוח.
2. ניקוז: ניקוז מי הגשמים בשטח התכנית יבוצע לפי תכניות ניקוז מאושרות ע"י רשות מוסמכת. אם לדעת הועדה המקומית אופייה ומצבה של קרקע מסוימת שעתידים לנצלה למטרות בניה, דורש טיפול מיוחד לניקוז, יהיה בסמכותה להוסיף דרישות אלו בתכנית המפורטת שתוכן לאותה קרקע.
3. ביוב: סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות אב לביוב מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויוזרמו למכונני טיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינתנו לזמן קצוב. הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית.
- לא תידון תכנית מפורטת בטרם תוגש בכל עת תכנית ביוב הכוללת את הקיבולת המיצרפית לאגן הניקוז ולמאסף אליו היא מתקשרת.
4. אספקת מים: מערכת אספקת המים בתחום התכנית תבוצע על פי תכניות אב לאספקת מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.
5. חשמל: מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי תכניות חשמל. מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורוחבן, יקבעו ע"י הועדה המקומית. בהתיעצות עם חברת החשמל, ולפי החוק או הצו התקף.
6. תקשורת: מערכת הטלפונים וקווי התקשורת אחרים בתחום התכנית תבוצע על פי תכניות כפי שיאושרו ע"י משרד התקשורת.

7. היתר למתקני  
תשתית

הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת.

7.1. שמירת קרקע למתקני תשתית

מועצת התכנון העליונה רשאית להורות על שמירת קרקע דרושה למתקני תשתית, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע ולשמירת מתקני התשתית שלמטרתם נשמרה הקרקע.

פרק ח' - שונות

1. איכות הסביבה

1.1. קווי חשמל

ותקשורת תת

קרקעיים

הועדה המקומית רשאית לקבוע, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ואיסור התקנת קווים עיליים, באזורי בינוי.  
הוראות אלו יעוגנו במסגרת עריכת התכנית המפורטת לאזורים הנ"ל.

1.2 הנחיות

לתחומים בעלי

השפעה סביבתית

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:  
1.2.1. ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

1.2.2. ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורים למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

1.2.3. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה:

טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

1.2.4. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

1.2.5. רעש :

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

1.2.6. איכות אויר :

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תימדד מחוץ לגבולות האזור וסכום הפליטות של כל המתקנים לא יעלה על הרמות המותרות.

1.2.7. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ואו כל מסמך

בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק, מכל שימוש, אשר לדעתה ואו לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת בו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

הועדה המקומית רשאית להתיר, לאסור שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית. בכל מקרה יתואם כל שילוט עם הועדה המקומית.

2. בקרת שלטי פרסומת

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.

3. השלמת בניינים :

3.1 כל המבנים בשטחי התכנית ייבנו בגימור חיצוני של אבן טבעית, מרובעת, ומסותתת, כפי שיצוין ויאושר בהיתר הבניה. שילוב חומרים אחרים טעון היתר מפורש מהועדה המקומית.



## פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
  - 1.1. מחסן תחמושת/נשק.
  - 1.2. דרך היקפית + גדר רשת.
  - 1.3. תאורת בטחון היקפית.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
  - 2.1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
  - 2.2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
  - 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו-ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
  - 2.4. מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.
  - 2.5.

פרק י' חתימות והצהרות המתכנן

חתימות:

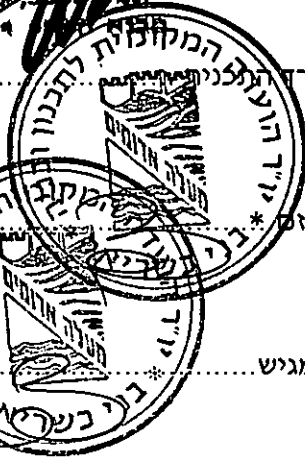
תאריך

שלמה אהרונסון  
חתימת בעל הקרקע אד.היכלים, אדריכלי נוף  
ת.ד. 6699, רמת השרון

6.6.99

7/6/99

7/6/99



הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לפרוטוקול שלמה אהרונסון  
אדריכלים, אדריכלי נוף  
(8) בע"מ  
ת.ד. 6699, רמת השרון  
מבוא חשיפה 2000

6.6.99

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

1966  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)  
מס' 418, תשלי"ב-1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 178 מיום 9/7/77

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

גוף  
420/4  
מנהל



אדריכל גדי ברנדס  
מהנדס תערוכה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 19495

מהנדס העיר

מלמנהל והאזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלי"ב-1971  
أمر بشأن تخطيط تجمعات المدن . أخرى ولائحة  
(مجلس تخطيط) (رقم 418) 1971-1972  
מס' 420/4  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
מחוז מעלה אדומים  
תכנית 420/4 מס' 178  
ועדת המשנה לביטחון  
8/99 בתאריך 26.8.99  
בישיבתה מס' 178  
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל  
מנהל התכנון העליונה  
מנהל התכנון העליונה  
מנהל התכנון העליונה  
מנהל התכנון העליונה