

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

## תכנית מתאר מפורטת מס' 116/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 116/2

## מעלה שומרון שכונת אל מתן (שכונה מס' 6) ודרך גישה

בעל הקרקע: 1. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

2. חב' נחלה, רח' סירני 20 חולון,  
טל. 03-6519525, פקס 03-5031710

יוזם התוכנית: 1. החטיבה להתיישבות/ ההסתדרות הציונית העולמית  
א"ת שער בנימין, ד.ג מזרח בנימין 90624  
טלפון 02-6204552, פקס 02-6204555

2. אמנה, תנועת התיישבות  
רח' פארן 5, ירושלים 07802,  
טל. 02-5322225, פקס 02-5321666

מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.

עורך התוכנית: אדריכל משה רביד מס' רשיון 00831  
טלפון 03-5400706 פקס 03-5408244  
כתובת: רח' סיני 4/א, רמת השרון 47420

תאריך עדכון אחרון: 3.12.2015  
22.11.2015

משרד התכנון והבנייה  
מחוז יהודה ושומרון  
מס' 47262  
משרד התכנון והבנייה  
מחוז יהודה ושומרון

מס' 116/5

מס' 16/15

מס' 116/5

מס' 16/15

**תוכן העניינים:**

- פרק א' - התכנית.....3
- פרק ב' - הגדרות .....5
- פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.....7
- פרק ד' - רשימת תכליות , שימושים והגבלות בניה.....9
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....24
- פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....26
- פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים.....28
- פרק ח' - מרכיבי בטחון.....30
- פרק ט' - שונות.....31
- פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....33

**פרק א' - התכנית**

1. שם וחלות התכנית :  
 תכנית מתאר מפורטת מס' 116/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 116/2  
 ישוב מעלה שומרון, שכונת אל מתן (שכונה מס' 6) ודרך גישה אל השכונה.

2. המקום :  
 נ.צ. רשת ישראלית  
 צפון דרום : 672996.63-675410.25  
 מזרח מערב : 206391.70-207500.60

אתר : מעלה שומרון.

גושים וחלקות :

חלק מחלקה	גוש פיסקלי	אדמות כפר
חריקת פרוחה	2	עיון
אל קורינייה	6	כפר תילת
כפנדר		
אל כפן		
חרבת ג'מעין		
חילת אל-עיון	16	דיר איסתיא
וד אל-חמס		
עקבת אל-עיון	17	
אל-מנזל	18	

3. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית : א. 33 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית"

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 של שכונת אל מתן ודרך הגישה, ותשריט בקני"מ 1:1250 של מתחם 6/א, המצורף לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

ג. נספח נופי הכולל 10 עמודים, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התוכנית : 230.8 דונם.

6. בעל הקרקע : א. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

ב. חב' נחלה, רח' סירני 20, חולן, טל. 03-6519525, פקס 03-5031710.

7. יוזם התוכנית :  
 1. החטיבה להתיישבות/ ההסתדרות הציונית עולמית  
 א"ת שער בנימין, ד.ג מזרח בנימין 90624  
 טלפון 02-6204552, פקס 02-6204555
2. אמנה, תנועת התיישבות  
 רח' פארן 5, ירושלים 97802,  
 מרכז מסחרי רמת אשכול  
 טל. 02-5322225, פקס 02-5321666
8. מגיש התוכנית :  
 הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. עורך התוכנית :  
 אדריכל משה רביד מסי רשיון 00831  
 טלפון 03-5400706 פקס 03-5408244  
 כתובת : רח' סיני 4/א, רמת השרון 4742
11. מטרת התוכנית :  
 11.1 קביעת מתחם 6/א כאזור : מגורים אי לרבות חלוקת  
 האזור למגרשי מגורים ; למגרשים לבנייני ציבור ; לאזור  
 מיזמי תיירות קטנים ; לשטח אירוח כפרי ; לשטח ספורט ;  
 לאזור חקלאי ולשצ"פ.
- 11.2 קביעת מתחם 6/ב כאזור חקלאות.
- 11.3 התונית דרך גישה מהכניסה בצפון הישוב עד הקצה  
 הדרום מערבי של מתחם 6/ב, תוך הגדרת קטעי דרך כדרך  
 נופית.
- 11.4 שינוי יעוד של קטע שמורת טבע לדרך ולשצ"פ.
- 11.5 שינוי יעוד קטע של שמורת טבע מנדטורית לדרך נופית ,  
 לשצ"פ ולאזור חקלאות.
- 11.6 הוראות פיתוח ובנייה באזורים השונים תוך תשומת לב  
 מרבית לשימור הנוף.
12. כפיפות לתכנית אחרת : התכנית כפופה לתכנית מתאר 116/2. בכל מקרה של סתירה בין  
 התכניות, תקבע תכנית זו, 116/5.

**פרק ב' - הגדרות**

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 116/5 המהווה שינוי לתכנית מתאר 116/2 לשכונת אל מתן (שכונה מס' 6).
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. אזור בינוי : אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
9. תכנית פיתוח : תכנית בקני"מ 1:250 (או בקני"מ אחר כפי שידרוש המהנדס) לקביעת מפלסי עבודות עפר, תימוך הקרקע, התוויית מערכות תשתית, הכול לפי דרישות הוועדה. התכנית תציג בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, המפלסים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
10. קו בניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
11. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה עד 2.50 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף לא ייכלל במניין הקומות המותר ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
13. גובה מרבי : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

14. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. זכות מעבר : שטח בתחום מגרשים וחלקות פרטיים שיש אפשרות להשתמש בו לצרכי מעבר מוגדרים המפורטים בתכנית.
17. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
19. קומה מפולשת : חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
20. מעקה גג : מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני שכבת האיטום ו/או הריצוף שעל הגג לא יעלה על 1.40 מ' ולא יפחת מ 1.05 מ'.
21. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
22. חזית אחורית : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. חזית צדדית : חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לדרכים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו כחזיתות צדדיות.
24. שכונה : חלק מוגדר של הישוב מעלה שומרון המסומן בתשריט תכנית המתאר 116/2 בקו גבול השכונה ובמספר השכונה.
25. מתחם : חלק משכונה הנושא את מספר השכונה עם לוכסן ואות שהינו שטח רצוף בתכנית הנועד לתכנון כיחידה אחת, כגון מתחמים 6/א, 6/ב.
26. חקלאות תחביב : עבודות חקלאיות בחלקות קטנות שעוסקים בהן כתחביב.
27. רשות סביבתית מוסמכת : איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית**

**1. פרוט יעודי קרקע, בדונמים**

יעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
מגורים א'	כתום בהיר	13.7	6.0
חקלאות	פסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין	83.8	36.3
בנייני ציבור	חום	3.2	1.4
אירוח כפרי	סגול מותחם בקו ירוק	5.8	2.5
מיזמי תיירות קטנים	פסים אלכסוניים בצבע ורוד וכתום לסירוגין	2.9	1.9
שטח ספורט	ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה	2.0	0.9
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	21.2	9.2
שמורת טבע מנדטורית	קוים שתי וערב באלכסון בצבע ירוק כהה	26.6	11.5
שמורת טבע לפי צו 363	קוים שתי וערב באלכסון בצבע ירוק כהה על רקע ירוק בהיר.	7.0	3.0
דרך מוצעת דרך מאושרת	אדום חום בהיר	31.4	13.6
דרך משולבת	פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר ואדום לסירוגין	2.3	1.0
דרך חקלאית	פסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין מותחם בקו אדום	1.5	0.6
דרך נופית	אדום עם קוים אלכסוניים בצבע צהוב	24.5	10.6
שטח לתכנון בעתיד	קווים אלכסוניים בצבע אפור	4.9	2.1
סה"כ		230.8	100.0

**2. פרוט מגרשים**

הערות: שטחי המגרשים המפורטים בלוח שלהלן הם מקורבים ל 1.0 מ"ר ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום.

## לוח פרוט מגרשים במ"ר.

מצב מוצע				מצב מוצע			
שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	יחיד	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	יחיד
שטח לתכנון בעת"ד	631	4912		מגורים א'	621	906	1
	סה"כ	<b>4912</b>			651	521	1
ספורט	6008	2019			652	515	1
	סה"כ	<b>2019</b>			653	529	1
שטח ציבורי פתוח	1020	1093			654	420	1
	1021	1161			655	420	1
	2020	1702			656	420	1
	2021	897			657	420	1
	2022	1282			658	420	1
	2023	1909			659	420	1
	2024	165			660	577	1
	2025	30			661	572	1
	2026	2119			662	420	1
	2027	396			663	420	1
	2029	1164			664	420	1
	3020	1122			665	420	1
	3021	794			666	420	1
	6010	565			667	427	1
	6017	1531			668	454	1
	6018	936			669	453	1
	6021	125		670	453	1	
	6022	798		671	760	1	
	6023	881		672	751	1	
	6024	954		673	744	1	
	6030	564		674	731	1	
	6031	987		675	735	1	
	סה"כ	<b>21174</b>		סה"כ	<b>13747</b>	<b>26</b>	
	שמורת טבע מנדטורית	2028	11138		6001	6861	
		5020	6078		6002	6240	
		5021	4499		6003	6315	
6014		1992		6004	6828		
6015		1776		6011	57510		
6019		121		סה"כ	<b>83754</b>		
6020		116		6005	2408		
6025		740		6007	835		
6026		94		סה"כ	<b>3243</b>		
סה"כ		<b>26554</b>		6009	5779		
סה"כ	<b>31347</b>		סה"כ	<b>5779</b>			
דרך מאושרת ומוצעת			632	320	1		
דרך משולבת			633	320	1		
דרך חקלאית	6016	1517		634	320	1	
	סה"כ	<b>1517</b>		635	494	1	
דרך נופית			636	482	1		
סה"כ	<b>24544</b>		637	482	1		
סה"כ תכנית	<b>230804</b>		638	495	1		
			סה"כ	<b>2912</b>	<b>7</b>		
33							



## פרק ז - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות למגרשים המיועדים לבנייני ציבור שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הוועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. מבנים של חניות מקורות באזור המגורים א' ובאזור מיזמי תיירות קטנים יאושרו ע"י הוועדה עפ"י תכנית אחידה.

### 1. אזור מגורים א'

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר הוא אזור מגורים א'.

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים במגרשים ששטחם לא יפחת מ – 400 מ"ר למגרש (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

#### 1.1 קווי בניין

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ הרשום בתשריט. קו בניין אחורי ..... 4.0 מ'  
קו בניין צדדי ..... 3.0 מ'  
בסמכות המהנדס לאשר סטייה של 10% בקווי הבניין צדדיים ואחוריים.

#### 1.2 שטח בנייה מותר

שטח הבנייה המרבי המותר לבנייה הוא: 240 מ"ר בשתי קומות מתוכם עד 140 מ"ר במפלס אחד. חניה, מרתף ומחסן לא יכללו בשטח הבנייה המותר.

#### 1.3 מספר קומות מותר

מותר יהיה לבנות בניינים עד שתי קומות ומרתף עם גג שטוח או גג משופע.

**1.4 קומה תחתונה נוספת**

- א. אם לדעת הוועדה, שיפוע הטבעי של הקרקע יחייב זאת, היא תתיר, או תחייב, בניית קומה תחתונה נוספת, לפי ראות עיניה. שטח זה הינו חלק מזכויות הבנייה.
- ב. שטח קומה תחתונה נוספת לא יעלה על מחצית השטח של הקומה שמעליה, אך יכול שהיא תהיה כהמשך ובמפלס של מרתף.
- ג. לא יאושרו מרתפים מתחת לקומה תחתונה נוספת.

**1.5 עליית גג**

- א. מותר יהיה לבנות עליית גג.
- ב. שטח עליית הגג שגובהה מהרצפה עד התקרה 1.80 מ' ומעלה, ייכלל במניין שטח הבנייה המותר.

**1.6 גובה בנייה מרבי**

- א. בשתי קומות עם גג משופע..... 10.0 מ'
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה..... 9.0 מ'
- ג. גובה הבניין עם קומה תחתונה נוספת ועם גג שטוח לא יעלה על 11.5 מטר, ועם גג משופע לא יעלה על 14.5 מ'.
- ד. בגג שטוח מותר יהיה להבליט יציאה לגג שגובהה לא יעלה על 2.50 מ' מפלס גימור הגג.

**1.7 מרתף**

תותר בניית מרתף בגובה נטו, מהרצפה ועד התקרה 2.20 מ', בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו ובתנאי שהוא לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. שטח המרתף הוא בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

**1.8 מחסן**

מותר יהיה למקם מחסן באחת מהאפשרויות הבאות, ושטחו הוא בנוסף לזכויות הבנייה המותרות:

- א. כחלק מהמבנה העיקרי בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
- ב. מחוץ למבנה העיקרי צמוד לחנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ויהווה חלק בלתי נפרד ממבנה החנייה.
- ג. בצמוד לקיר תומך שגובהו לפחות 2.5 מ' (כולל מעקה מחומר הקיר), בגבול האחורי או הצדדי של המגרש. במקרה זה שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. יכול להיבנות מחומרים קלים באישור המהנדס.
- ד. מתחת לחניה אם לדעת המהנדס, הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת. שטח מחסן כזה לא יעלה על 30 מ"ר.
- ה. מי גשם לא יוזרמו למגרש שכן.
- ו. לא ייפתחו פתחים לצד מגרש שכן.

### 1.9 מבנה לחנייה

מותר להקים מבנה לחנייה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. המבנה ייבנה באחת האפשרויות הבאות: בתחום קו הבניין; כחלק מן הבניין הראשי רצוף ובהמשך לו; או בתחום שבין קו הבניין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צדדי של המגרש עם קווי בנין קדמי וצדדי 0 ובתנאי:

- א. ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר לשתי חניות ו- 15 מ"ר לחניה אחת.
- ב. שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
- ג. אם המבנה ייבנה בצמוד לקו הדרך יחולו עליו הכללים הבאים:
- (1) אם יותקן שער, לא יורשה פתיחתו לכיוון המדרכה.
  - (2) ייבנה בקיר המשתלב בצורה נאותה, לדעת המהנדס, בקיר תומך או ההפרדה של המגרש.
  - (3) מי הגשם לא יוזרמו לכיוון הדרך ולא למגרש שכן.
  - (4) לא יפתחו פתחים לצד מגרש שכן.

### 1.10 מפלס רצפה של קומה תחתונה

מפלס רצפה של קומת המגורים התחתונה של הבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים במגרש. במקרה של בניית מרתף לא יעלה מפלס רצפת קומת המגורים שמעל למרתף, מעל ל- 1.5 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים במגרש.

1.11 קומת עמודים וקומת מפולשת

- א. לא יותרו בניית קומת עמודים ו/או קומה מפולשת .  
 ב. מסד הבניין לא יעלה על 1.5 מ' מפני מפלס הקרקע הסופיים במגרש.

1.12 גימור חזיתות וגגות

- א. הוועדה תהיה מוסמכת לקבוע צורה אחידה של גגות, שטוחה או משופעת, שתחול על כול המגרשים מס' 651 – 675.  
 ב. הגגות המשופעים יבוצעו ברעפים או בכל חומר נאה אחר באישור המהנדס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.  
 ג. בסמכות המהנדס לדרוש כיסוי בחצץ או בחומר נאה אחר (לפי שיקול דעתו), את אותם הגגות השטוחים הנצפים ממקומות גבוהים.  
 ד. גימור קירות הבניינים יהיה באבן טבעית, או באבן נסורה, או באבן מסותתת, או שילוב ביניהן, או בשילוב בגימור טיח בהיקף שלא יעלה על 1/3 משטח קירות החוץ.  
 ה. גימור קירות וגגות מבני חנייה ומחסן יהיה כדוגמת גגות וקירות הבניין העיקרי, מלבד מחסן הנבנה לפי סעיף 1.8 ג' לעיל.

1.13 דודי שמש

באישור המהנדס ייבנו ע"ג הגגות מסתורים נאותים לדודי השמש.

1.14 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר

- א. מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר שיוצמדו לבניין יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים בכיסוי קל או בחומר בנייה באישור המהנדס.  
 ב. מותר יהיה להקים מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר, בתוך החצר, בתנאי שיוסתרו באמצעים גנניים באישור המהנדס.

1.15 אנטנות טלוויזיה

לא תותר הצבת אנטנת על גגות הבתים ו/או ע"ג הקירות (ראו גם פרק ז' סעיף 8).

1.16 מפלסי פיתוח במגרשים

כפי שייקבע בתכנית פיתוח באישור הוועדה.

## 2. חקלאות

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסרוגין הינו אזור חקלאות.

### 2.1 שימושים מותרים

בשטח זה יותרו השימושים המפורטים להלן שיבוצעו בהתאם להוראות הפיתוח והבנייה המפורטות בהמשך:

א. גידולי שדה, בוסתנים, כרמים וכו'.

ב. מרעה ומשק חי.

ג. חקלאות תחביב.

ד. מבנים חקלאיים.

### 2.2 טרסות

באישור הוועדה מותר יהיה בחלקות 6001-6004 לפלס חלקים של השטח בטרסות, בתנאי שהפרש הגובה בין הטרסות הסמוכות לא יעלה על 7.0 מ'.

### 2.3 מבנה חקלאי

א. בכל אחד מהחלקות 6001 – 6004 מותר יהיה לבנות מבנה חקלאי אחד שלא מיועד למגורים, בקומה אחת ששטחו לא יעלה על 250 מ"ר, בתנאי שלא יכלול משק חי ולא יהווה, לדעת הוועדה, מטרד נופי.

ב. בחלקה 6011 יותרו בניית מבנים חקלאיים קטנים שלא מיועדים למגורים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר כול אחד בתנאי של חלוקת משנה של החלקה כמפורט בסעיף 2.9 להלן.

ג. תכניות המבנים יהיה בצורה מלבנית וימוקמו עם הצלע הארוכה במקביל לטופוגרפיה. מידת הצלע הקטנה לא תעלה על 7.0 מ'.

ד. גגות המבנים יהיו משופעים - שיפוע אחד יורד בכיוון ירידת הטופוגרפיה וגימורם יהיה רעפים, לוחות אלומיניום, או כל גימור נאה אחר באישור המהנדס.

ה. גימור הקירות יהיה – טיח בגוון אדמת הסביבה ו/או אבני לקט מהסביבה ו/או גימור נאה אחר באישור המהנדס.

ו. המבנים ייבנו בקומה אחת וגובהם לא יעלה על 7.0 מ'.

2.4 גידולי שדה, בוסתנים, כרמים וכוי

הוועדה תהיה מוסמכת לאשר סוג כזה של חקלאות .

2.5 חקלאות משק חי

א. הוועדה תהייה מוסמכת לאשר קיום של משק חקלאות חי של עזים ודבורים ובעלי חיים אחרים בתנאי שהמשק החי לא יהווה, לדעת הוועדה, מטרד סביבתי ובתנאי שהמרחק ממנו אל אחד מאזורים הבאים לא יקטן מ 50.0 מ': מגורים, מיזמי תיירות קטנים, בנייני ציבור ואירוח כפרי, ומותנה באישור קמ"ט איכות הסביבה.

ב. המבנים והסידורים המקצועיים לניהול המשק החי יבוצעו בהתאם לשמ"ה (שרותי הדרכה ומקצוע) של משרד החקלאות.

2.6 ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים

א. הוועדה תהייה מוסמכת לאשר ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים באישור מוקדם של משרד הבריאות ובתנאי שהייצור כאמור לא יהווה, לדעת הוועדה, מטרד סביבתי.

ב. המבנים והסידורים המקצועיים לניהול הייצור האמור יבוצעו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד הבריאות.

2.7 איסור הקמת חממות ומנהרות עבירות

לא יאושר הקמת חממות ומנהרות עבירות.

2.8 דרכים בתוך החלקות החקלאיות

באישור הוועדה, מותר יהיה להוסיף ולבצע דרכים חקלאיות בתוך החלקות בתנאי שיבוצעו בהתאם למפורט בסעיף 10 בהמשך.

2.9 חלקה 6011

א. הוועדה תהיה מוסמכת ליזום חלוקת משנה כפי שייקבע על ידה, ובלבד שכל חלקת משנה לא תקטן מ 1.0 דונם, לצורך חקלאות תחביב.

ג. הוועדה תהיה מוסמכת למנוע ממחזיקי חלקות המשנה פעילות חקלאית מסוימת אם לדעתה יש בפעילות זאת כדי לפגוע בפעילות של מחזיקי חלקות משנה אחרות.

## 2.10 הגבלת השקיה בקולחין

במדרון הפונה לנחל קנה, לא תהיה השקיה בקולחין ללא אישור הרשות הסביבתית המוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה, שומרון.

## 3. אזור לבניני ציבור

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור לבניני ציבור.

בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון: גני ילדים, מעונות יום, מבנים לצורכי תרבות, משרדים לרשות מקומית, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה ספריה, מועדון וכדומה.

### 3.1 חלוקה

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת האזור לחלקות וליעד כל חלקה לבניני ציבור ספציפיים הכל בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת.

### 3.2 קווי בניין

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) עפ"י הרשום בתשריט.  
 קו בניין צדדי.....4.0 מ'.  
 קו בניין אחורי.....4.0 מ'.  
 בסמכות המהנדס לאשר סטייה של קווי בניין הצדדי והאחורי ב 25%.  
 קו בניין בין שני מגרשים צמודים – כפי שייקבע בתכנית בינוי.

### 3.3 שטח בנייה מותר

- א. שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש סה"כ שטח בנייה מותר, מעל פני הקרקע הוא 60% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף מתחת ובתחום קומת הקרקע שמעליו.
- ב. מותר יהיה לבנות מרתף בתחום המגרש כולו בתנאי שלפחות 70% משטחו ישמש לחנייה.

### 3.4 מספר קומות מרבי

באזור זה תותר בניית מבנים עד 2 קומות מעל פני הקרקע ובנוסף קומת מרתף.

**3.5 גובה בנייה מרבי**

- א. בשתי קומות עם גג משופע ..... 14.0 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה ..... 10.0 מ'.
- ג. בגג שטוח מותר יהיה להבליט יציאה לגג שגובהה לא יעלה על 3.0 מ' ממפלס גימור הגג.

**3.6 גימור חזיתות וגגות**

- א. הוועדה תהיה מוסמכת לקבוע צורה של הגגות, שטוחה או משופעת.
- ב. הוועדה תהיה מוסמכת לקבוע גימור הקירות והגגות.

**3.7 שימושים משולבים**

יותר שימושים משולבים במגרש אחד (לדוגמה, גן ילדים בקומת קרקע ומועדון במפלס עליון), בתנאי של כניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

**3.8 היתרי בנייה**

- א. היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.
- ב. בניית מבני הציבור תעשה עפ"י קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים ותהווה תנאי למתן היתרי בנייה למגורים ולמיזמי תיירות קטנים.

**4. אזור אירוח כפרי**

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד מותחם בקו ירוק הוא אזור אירוח כפרי. באזור זה יותרו, לפי החלטת הוועדה, שימושים כגון: מלונית, כפר נופש, אכסניית נוער, חניון (קמפינג), הסעדה, בית ספר שדה, מוזיאון, גלריות, ייצור תצוגה ומכירת מלאכת מחשבת, או שילוב ביניהם. הכול כמפורט בתקנים של משרד התיירות.

**4.1 בנייה מותרת**

מותר יהיה לבנות עד 1500 מ"ר כולל יחידות אירוח וחדרים ציבוריים נלווים כפי שיוגדר ע"י הוועדה, במבנה מרכזי אחד או במספר מבנים נפרדים, באישור הוועדה.



4.2 מרתף

מותר לבנות מרתפים בתנאי שלא יחרגו ממסגרת הבנייה שמעליהן. שטח המרתפים הוא בנוסף לשטח הבניה המותר.

4.3 עליית גג

מותר לבנות עליית גג. השטח שגובהו נטו מהרצפה ועד התקרה 1.80 מ' ומעלה, ייכלל במניין השטח המותר לבנייה.

4.4 תכסית ומספר קומות

תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש. מספר קומות המרבי הוא שתיים. בנוסף לכך מותר יהיה לבנות מרתף ועליית גג.

4.5 פרגולות וסוככי הצללה

בסמכות הוועדה לאשר בניית פרגולות הצללה מחוררות ב 50% לפחות משטחן מחומרים כראות עיניה, וזה בנוסף לזכויות הבנייה המותרות.

4.6 גימור גגות וחזיתות

א. הוועדה תהיה מוסמכת לקבוע צורה אחידה של גגות, שטוחה או משופעת, שתחול על כול המבנים שייבנו באזור זה.

ב. הגגות המשופעים יבוצעו ברעפים או בכל חומר נאה אחר באישור המהנדס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

ג. בסמכות המהנדס לדרוש כיסוי בחצץ או בחומר נאה אחר (לפי שיקול דעתו), את אותם הגגות השטוחים הנצפים ממקומות גבוהים.

ד. גימור קירות הבניינים יהיה באבן טבעית, או באבן נסורה, או באבן מסותתת, או שילוב ביניהן, או בשילוב בגימור טיח בהיקף שלא יעלה על 1/3 משטח קירות החוץ.

4.7 גובה המבנים

בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

4.8 תכנית פיתוח ותכנית בינוי

תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנה ואישור ע"י הוועדה של תכניות בינוי ופיתוח של האזור כולו.

**5. מיזמי תיירות קטנים**

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ורוד וכתום לסירוגין הינו שטח למיזמי תיירות קטנים.

- א. השטח מיועד לבניית בנייני סטודיו לאמנים/אומנים יוצרים. הבניינים יכללו אגפים עסקיים ואגפי מגורים, בשטח כמפורט בסעיף 5.2 להלן.
- ב. הוועדה לא תרשה ניהול עסקי ע"י תאגיד או אנשים פרטיים שאינם גרים בבניינים אלה.
- ג. הוועדה תהיה מוסמכת להחליט באשר למינון הנכון של סוגי התכליות כדי להבטיח את אופיו של האזור.
- ד. התכליות באזור זה תהינה כמפורט בהמשך. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור זה. בכפוף לכך תהיה הוועדה מוסמכת להוסיף תכליות מותרות.

**5.1 תכליות ושימושים:**

- א. תכליות ושימושים מותרים באגף העסקי:
    - 1) בתי מלאכה ליצור מוצרים אומנותיים בתחומי העץ, המתכת, הפלסטיק, הזכוכית וכו'.
    - 2) סטודיו לציור, לפיסול, לקרמיקה, לריקוע וכו'.
    - 3) הסעדה בהיקף שלא יעלה על 15 אורחים.
    - 4) סטודיו לאומנויות הבמה.
    - 5) תפנוקים – טיפולים הוליסטיים, חן, טיפולים רוחניים וכו'.
    - 6) מסחר תיירותי לרבות חנויות לממכר מוצרי אומנות.
  - ב. תכליות ושימושים מותרים באגף המגורים:
    - 1) מסגרי האמן/האומן ומשפחתו המפעילים את האגף העסקי.
  - ג. תכליות ושימושים אסורים:
    - 1) כל שימוש שלדעת הוועדה יש בו פוטנציאל למפגע סביבתי ו/או תרבותי.
    - 2) כל שימוש שלדעת הוועדה סותר את אופי התכנית.
  - ד. ויסות עסקים:
- בסמכות הוועדה לווסת את היקף וסוגי הפעילות העסקית באזור לפי שיקול דעתה, וזה כדי לשמור על האיכות התרבותית והכלכלית של האזור.

## 5.2 זכויות בנייה

- א. בכל מגרש מותר יהיה לבנות 240 מ"ר בשתי קומות, מתוכם 160 מ"ר במפלס אחד. מרתף ומחסן לא ייכללו בשטח הבנייה המותר.
- ב. שטח האגף העסקי יהיה 80 – 120 מ"ר.
- ג. שטח אגף המגורים יהיה 160 – 120 מ"ר.

## 5.3 קווי בניין:

- א. קו בניין קדמי כמסומן בתשריט.
- ב. קו בניין אחורי ..... 5.0 מ'.
- ג. אחד מקווי הבניין הצדדיים ..... 4.0 מ'.
- ד. אחד מקווי הבניין הצדדיים ..... 2.0 מ'.
- ה. המהנדס יקבע באיזה צד יהיה קו בניין 2.0 מ' ובאיזה צד קו בניין 4.0 מ'.
- ו. בסמכות המהנדס לאשר סטייה בקווי הבניין הצדדיים והאחוריים עד 10%.

## 5.4 גימור גגות וחזיתות

- א. הוועדה תהיה מוסמכת לקבוע צורת הגגות. שטוחה או משופעת. שתחול על כל האזור, או על רצף מגרשים לאורך קטע דרך.
- ב. הגגות המשופעים יבוצעו ברעפים, או בכל חומר נאה באישור המהנדס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- ג. הגגות השטוחים הנצפים ממקום גבוה יכוסו בתצף או בחומר נאה אחר, הכל לפי קביעת המהנדס.
- ד. גימור קירות הבניינים יהיה באבן טבעית, או באבן נסורה, או באבן מסותתת, או שילוב ביניהן, או שילוב בגימור טיח בהיקף שלא יעלה על 1/3 משטח קירות החוץ.
- ה. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש.

5.5 מספר קומות וגובה הבנייה

- א. בשתי קומות עם גג משופע ..... 10.0 מ'.
- ב. שתי קומות עם גג שטוח ..... 9.0 מ'.
- ג. בגג שטוח מותר יהיה להבליט יציאה לגג שגובהה לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס גימור הגג.
- ד. גובה הבנייה עם קומה תחתונה נוספת, לפי סעיף 5.6, ועם גג שטוח לא יעלה על 11.5 מ', ועם גג משופע לא יעלה על 14.5 מ'.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר בנייה יותר גבוהה אם לדעתה הגובה הנוסף דרוש באגף העסקי, ובלבד שהגובה נטו (מדוד מהרצפה עד התקרה) לא יעלה על 4.0 מ'.
- ו. בסמכות הוועדה לאשר יצירת חלל פנימי גבוה ע"י איחוד הקומה העליונה עם חלל הנוצר מתחת לגג משופע.

5.6 קומה תחתונה נוספת:

- א. אם לדעת הוועדה, שיפוע הטבעי של הקרקע יחייב זאת, היא תתיר או תחייב, לפי שיקול דעתה, בניית קומה תחתונה נוספת. שטח זה הינו חלק מזכויות הבנייה.
- ב. שטח קומה תחתונה נוספת לא יעלה על מחצית השטח של הקומה שמעליה, אך יכול שהיא תהיה כהמשך ובמפלס של המרתף.
- ג. לא יאושרו מרתפים מתחת לקומה תחתונה נוספת.

5.7 מרתף:

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ובתנאי שלא יחרוג מתחום הקומה שמעליה. שטח המרתף הוא בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

5.8 עליית גג

מותר לבנות עליית גג. השטח שגובהו נטו מהרצפה ועד התקרה 1.80 מ' ומעלה, ייכלל במניין השטח המותר לבנייה.

5.9 מחסן

(כמו באזור מגורים א', סעיף 1.8).

**5.10 חנייה**

(כמו באזור מגורים א', סעיף 1.9).

**5.11 אנטנות טלוויזיה**

(כמו אזור מגורים א', סעיף 1.15).

**5.12 מפלסי פיתוח**

כפי שייקבע בתכנית פיתוח באישור הוועדה.

**6. שטח ספורט**

כללי: שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה הוא שטח ספורט. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. כל השימושים המוזכרים בסעיפים 7 א, ב, ו לגבי שצ"פ.
- ב. מתקני ספורט עם או בלי קירווי אך ללא מבנים.

**7. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה, כגון אנטנות, מאגרי מים, מתקני סניקת ביוב, שנאים.
- ה. פרגולות וסוככי הצללה מחומר קל.
- ו. שטח לפעילות ספורט וחינוך גופני.
- ז. מתקנים ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר.
- ח. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הוועדה.

ט. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

### 8. דרך מוצעת ודרך מאושרת

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח שלדרכים קיימות. יעודו של השטח כדלהלן:

- א. סלילת כבישים ומדרכות.
- ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
- ג. הוועדה תאשר ביצוע הדרכים בתנאי שתשוכנע שהביצוע יכלול פתרון נופי נאות לרבות עצים, צמחייה, ריצופים, מסלעות, קירות תמך, תאורה וכל פרט אחר כפי שתדרוש.
- ה. עבודות העפר – חציבה, חפירה ומילוי לדרך לא יחרגו מגבול התכנית.

### 9. דרך משולבת

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק בהיר לסרוגין הוא דרך משולבת. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. יעוד השטח וכל הפרטים כמו יעוד דרך מוצעת, אך אין חובת הפרדה בין מדרכות למיסעות.
- ב. בדרך המשולבת תתאפשר תנועת רכב ורגלים במשולב באופן שיחייב מיתון מהירות הנסיעה. עיצוב הדרך ופרטיה כפי שייקבע ע"י הוועדה.
- ג. עבודות העפר – חציבה, חפירה ומילוי לדרך לא יחרגו מגבול התכנית.

### 10. דרך חקלאית

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין מותחם בקווים אדומים, הוא דרך חקלאית.

- א. הקריטריונים לביצוע דרך חקלאית הם: מצעים ברוחב 6 מטר ושיפוע אורכי עד 14%. מותר יהיה לבצע שיפוע אורכי עד 16% בתנאי של כיסוי אספלט.
- ב. ביצוע הדרך מחייב טיפול נופי באישור הוועדה.
- ג. עבודות העפר – חציבה, חפירה ומילוי לדרך לא יחרגו מגבול התכנית.

**11. דרך נופית**

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים בצבע צהוב, הוא דרך נופית.

- א. הדרך הנופית תכלול: מדרכה ברוחב 2 מ', מיסעה ברוחב 6 מ' ושול ברוחב 4 מ'.
- ב. הוועדה תאשר ביצוע הדרכים בתנאי שתשוכנע שהביצוע יכלול פתרון נופי נאות לרבות עצים, צמחייה, ריצופים, מסלעות, קירות תמך, תאורה וכל פרט אחר כפי שתדרוש.
- ג. עבודות העפר – חציבה, חפירה ומילוי לדרך לא יחרגו מגבול התכנית.

**12. שטח לתכנון בעתיד**

כללי: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור הינו שטח לתכנון בעתיד.

ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה. כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה.

**13. שמורת טבע מנדטורית**

כללי: השטח הצבוע בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק כהה הינו שמורת טבע מנדטורית. בשטח זה מותר יהיה לבצע עבודות פיתוח בהתאם למפורט בנספח הנופי.

**14. שטח שמורת טבע לפי צו 363**

כללי: השטח הצבוע בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק כהה ע"ג רקע ירוק בהיר הינו שמורת טבע לפי צו 363. בשטח זה מותר יהיה לבצע עבודות פיתוח בהתאם למפורט בנספח הנופי.

**15. ביטול יעודי קרקע שאינם בתחום אדמות מדינה**

יעודי קרקע שקיבלו תוקף על פי תכנית מתאר מס' 116/2 הנמצאים מחוץ לגבול אדמות מדינה, יבוטלו ויוחזר יעודם לאזור חקלאי ושמורות טבע לפי תכנית מתאר אזורית S/15.

**פרק ה- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית**

**1.0 תנאים למתן היתרי בנייה**

א. איכות הסביבה: תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה:

ג. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערבות להנחת דעתה של הוועדה:

(1) מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

(2) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

(3) מערכת הספקה ראשית של מים.

(4) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ג. במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, תנאי למתן היתר בנייה במגרשים יהיה הריסת המבנים

ד. שרותי כבאות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שרותי הכבאות.

ה. חברת החשמל:

(1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

(2) לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

ו. פיקוד העורף / הגמ"ר

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף / הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.



## 2. אופן ביצועה של התוכנית

א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

(1) כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

(2) כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

(3) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

(4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

(5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.

### ב. סידורים לנכים:

בכל המבנים באזורים הבאים: מיזמי תיירות קטנים, בנייני ציבור, אירוח כפרי וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965-, על כל תיקוניהם.

### ג. יועץ נגישות:

בעת תכנון בנייני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש לקבל חוות דעת יועץ נגישות לשם הגדרת הנגישות הנדרשת לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

### ד. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכ"ו) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר

### ה. ביצוע עבודות עפר במרוכז:

בכל אחד מהאזורים הבאים: מגורים א' ומיזמי תיירות קטנים, יבוצעו עבודות הפיתוח במרוכז.

## פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### 1. דרישות מיוחדות עקב בנייה בקרבה לשמורות טבע

- 1.1 עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו תוך הקפדה מיוחדת על שימור הנוף ומניעת פגיעה בשמורת הטבע.
- 1.2 לתכנית מצורף נספח נופי וכל עבודות הפיתוח יבוצעו על פי המפורט בו לגבי תימוך הדרכים, לסוגיהן, לכיוון: השצ"פ, החקלאות ושמורת הטבע.
- 1.3 לא תורשה כל חריגה של עבודות עפר מעבר לגבולות התכנית.
- 1.4 תאורת הדרכים הנופיות מס' 15, 19 וכל הדרכים במתחמים א/6, ב/6 יהיו עם גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut-off), מותקנים ב 90 מעלות לפני הדרך.

### 2. פיתוח מגרשים

- 2.1 היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו.
- 2.2 כל תימוכי הדרכים לכיוון המגרשים והתימוכים בין המגרשים יבוצעו בעזרת קירות תומכים. הקירות התומכים יבוצעו באבן טבעית עם גימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
- 2.3 כל התימוכים הנוספים של המגרשים יבוצעו בעזרת מסלעות מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחיה בשיפוע 1:1 או 2:1, לפי החלטת המהנדס. לא תאושר שפיכה חופשית של האדמה.
- 2.4 תימוכי המגרשים מס' 671 – 675, 621 לכיוון המדרון יהיו במסלעות בתחום המגרשים, דהיינו המסלעות לא יחרגו מגבולות המגרשים.
- 2.5 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.
- 2.6 פיתוח מגרשים ייעשה עפ"י הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- 2.7 הוועדה רשאית לאשר חריגת קווי דיקור לתחום שצ"פ בתנאי שיובטח ביצועם של סידורי תימוך וגינון נאותים.
- 2.8 בסמכות המהנדס לאשר תימוך קרקע בעזרת קיר ניצב ובלבד שיהיה מצופה אבן בכל חלקיו הגלויים, אם לדעתו התנאים המקומיים מחייבים זאת.

2.9 גובה הקיר התומך מפני הקרקע לא יעלה על 3.50 מ' ברצף אחד. במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדירוג אופקי שלא יפחת מ 1.0 מטר. באישור המהנדס ובתנאי של פתרון הנדסי נאות, יותרו קירות גבוהים יותר ללא דירוג אופקי.

2.10 שביל גישה יבוצע באבן טבעית.

2.11 מדרגות לשביל גישה יבוצע באבן טבעית.

2.12 גדרות יבוצעו עם סבכת מתכת, או באבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.

2.13 שער כניסה יבוצע בסבכת מתכת התואמת, לדעת המהנדס, לגדר. פתיחת השער לתוך המגרש.

### 3. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב, ועל פי הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. הסתרת המתקן יתואם בפיתוח הדרכים כמפורט בסעיף 1 לעיל. תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסטטיים יש להציג פתרון על גבי התוכניות למכלים הני"ל.

### 4. סילוק מפגעים ושימור הנוף

4.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

4.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 4.1 לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

## פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

### 2. שמירה על בריאות הציבור.

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### 3. ניקוז

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

### 4. ביוב וסילוק שפכים.

כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

### 5. זיקת הנאה – זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב קווי חשמל ותקשורת, אשר ההסתעפות שלהן למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

### 6. תיאום

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

### 7. חשמל ותקשורת תת קרקעיות

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה.

## 8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בתחום מתחם 6/א יותר הצבת אנטנות טלוויזיה מרכזיות שמספרן לא יעלה על שתיים.

## 9. בנייה משמרת מים

- 9.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון : כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 9.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- 9.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 9.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 9.5 הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

**פרק ח' – מרכיבי ביטחון**

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת ביטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.

ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/ יזם.

ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.

ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

---

פרק ט' – שונות1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו		
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	
6.25 מ'	8.75 מ'		
9.00 מ'	12.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	
12.00 מ'	18.50 מ'		
14.00 מ'	22.50 מ'	ד. קו חשמל "מתח עליון" (עד 400 ק"ו)	

2. קווי תשתית תת קרקעיים

2.1 כל קווי התשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' – יהיו בתוך הקרקע.

2.2 מרחקי בנייה מותרים מקווי התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות ועם המהנדס.

3. פיקוח על בנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

4. חניות

4.1 באזור מגורים א' יהיה תקן חנייה: 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות חנייה לאורחים בכביש הציבורי.

4.2 באזור מיזמי תיירות קטנים חישוב מקומות החנייה יהיה לפי התקנים והנהלים שחלים על השטח בזמן הוצאת היתרי הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה.

4.3 עבור שאר השימושים – תקן החנייה יהיה לפי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה.

### 5. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

### 6. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים. גריסה וחציבה ייעשה עפ"י כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, עפ"י חוק עזר מחצבות התשנ"ט 1999.

### 7. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

### 8. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

### 9. הקצאת שטחי ציבור

הקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.



**פרק י' – חתימות ו הצהרת המתכנן**

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית  
מס' ת.פ. 47420  
מס' ח.פ. 570025742

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

מס' ת.פ. 47420 ומס' ח.פ. 570025742 מס' ת.פ. 47420 ומס' ח.פ. 570025742 <b>מרחב תכנון מקומי שומרון</b> הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון תכנית מס' 116/15 ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבתה מס' 181 מיום 30.1.15 <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולחייב למת"ע <input type="checkbox"/> בהמלצה ל..... <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה
---

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם תפקיד

תאריך 22/11/2015

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה