

41-11

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד _____
ט"ט

ק"מ, מ"מ

אצלה סוגון - גונג

גילג

1.81 - 12.90

מחלקה _____
הקצח

מחלקה

מס' ח"ק מקורי _____
4-11

שם: _____

מעלה שומרון - תוכניות הישוב

גל - 11 / 51842

מזהה פלזי: _____

מזהה לוגי: _____

כתובת: _____

מס פריט: 255656

109.6/3 - 61

02-106-05-06-06

20/11/2006

02-106-05-06-06

כתובת: _____

מפה שאמון.

1. תכנית מוצלח לנגעת מולקט, שינוי תכנית מטרה.
2. ג.ג.ס מפה שאמון - גבס בזוחית.
3. תכנית מוצלח לנגעת מולקט.
4. תכנית מטרה מולקט.



המנהל האזרחי ליהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
מעלה שומרון - גבעה דרומית
תכנית מפורטת מס' 116/1
שינוי תכנית מתאר

1. המקום

מחוז: שומרון
נפה: טול כרם
אתר: מעלה שומרון - גבעה דרומית
גושים: אדמות כפר : גוש : חלק מאדמות
תולת VI : אכל כפן
: ח'לת אכל ארז
: אס סולמה
: ח'לת אכל עויונה
: אכל חוריבאת :

2. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול כזה דצוף בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. שטח התכנית

שטח התכנית 134.5 דונם בקירוב.

4. בעל הפרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

5. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

6. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון, מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

7. המתכנן

משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים.

8. מטרת התכנית

לאפשר ביצוע שכונת מגורים עם בנינים המשתלבים בנוף ובאופי המקום, ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים.
- ב. ליעד שטחים לבניני ציבור ולמרכז אזרחי.
- ג. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים.
- ד. להתוות דרכים ודרכים משולבות.
- ה. לאפשר ביצוע קוי מערכות תשתית טכנית.
- ו. לקבוע כללים לעיצוב ולבנינוי כדי שתשמר האחדות הארכיטקטונית.
- ז. ליעד קרקע לתכנון בעתיד, בהתאם לצרכים והאפשרויות כפי שיהיו בעתיד.

9. החלטות מח"ע ו' משנה להתישבות

להכן סעיפים רלבנטיים מהחלטות שנתקבלו ביום 25.5.89 מותאמים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון.

א. תכנית לצרכי רישום -

- (1) סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- (2) רחבי הדרכים יכוסים להרשם בסטייה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.
- (3) רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

ב. תכנית חלוקה -

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי ביעדי השטחים.
תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית. תכנית החלוקה תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ג. תכנית פיתוח לתשתיות -

בכל האזורים של תכנית זו, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 9 ב' לע"כ, ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כוכל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תכניות אלו יאושרו כלא הפקדה. יושכם תכנון עקרוני של התשתית בתחום התכנית כולה וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלע"כ.

ד. מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח -

(1) לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:

- (א) מאספי הביוב הראשיים; מערכת סיכוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- (ב) פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- (ג) מערכת אספקה ראשית של מים.
- (ד) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- (ה) גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.

(2) (א) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ-50 יחידות דיור.

(ב) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים-

-הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 9 ד' (1) לע"כ.

-בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

(3) הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

ה. שימור הנוף -

הוועדה המקומית תהיה סמכות להבטיח כל התנאים המובאים בטבלת יעודי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

(1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

(2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

(3) סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

10. תכליות ושימושים

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת לגבי אותו אזור.

א. אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו אזור "בנה ביתך", ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים חד משפחתיים כמפורט בסעיף 11 להלן.

ב. אזור מגורים ב' - השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הינו אזור מגורים ב', ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו, בהתאם למפורט בסעיף 11 להלן. אודל מגרש מזערי 490 מ"ר.

ג. שטח לתכנון בעתיד - השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום הינו שטח שיעודו ייקבע בעתיד.

ד. שטח לבניני ציבור - השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו שטח לבניני ציבור, בו מותר יהיה להקים בניני ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית לרבות: אן ילדים, מעון תינוקות, בית כנסת, מועדון נוער, בית קפה, מצפה וכל שימוש אחר כפי שתחליט הועדה המקומית. כמו כן מותר יהיה להקים בשטח זה מקלטים ציבוריים.

ה. מרכז אזרחי - השטח המסומן בתשריט בצבע חום ופסים אלכסוניים בצבע חום הינו שטח המיועד למרכז אזרחי, ובו מותר יהיה להקים בנינים לתפקודים ציבוריים ומסחריים, כגון אולמות למופעים, משרדים, חנויות וכו', וכל שימוש אחר כפי שתחליט הועדה המקומית. כמו כן מותר יהיה להקים בשטח זה מקלטים ציבוריים.

ו. שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק. שטח זה מיועד לגינון, למתקני משחק וספורט. בשטח זה אסור יהיה להקים מבנים (להוציא מקלטים באישור הועדה המקומית). מותר יהיה להעביר בשטח זה קוים של מערכות תשתית טכנית כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפונים וכדומה.

ז. דרך משולבת - השטח המסומן בתשריט באלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין. שטח זה ישמש כדרך משולבת לתנועת רגלים ולתנועה איטית של רכב. כמו כן ישמש השטח לגינון, לחניה ולמשחק ילדים. מותר יהיה להעביר בדרך המשולבת מערכות תשתית הנדסית.

ח. דרך - השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת בפועל. השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר תחום בקו חום מרוסק הוא דרך מאושרת בתכנית סטטוטורית. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת או הרחבת דרך.

ט. חניה - השטח המסומן ברקע של התשריט בקוים מצולבים ישמש כחניה, זה בנוסף לחניה פרטית כמפורט בסעיף 15 בהמשך.

12. הוראות בניה

- א. הבניינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בנין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם ייווצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.
- ב. מישור הגבלת בניה מירבי - יהיה בגובה 8.5 מ' מקביל לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו, כולל גג, מעקה וכדומה, הכל כפי דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. אנטנה, ארובה וכדומה מותר שיבטאו בתנאי הגבלה כמפורט בסעיף 13 שלהלן.
- ג. על אף האמור בסעיף 12 ב' דלעיל בקשר לגובה בניה מירבי - הרשות בידי הועדה המקומית, לקבוע בכל מקרה גובה מירבי שונה של קצה עליון של הבנין, אם לדעתה רצוי הדבר כדי להבטיח מבט חופשי אל הנוף ממקומות אחרים בסביבה, או אם נחוץ הדבר לצרכי עיצוב הרחוב.
- ד. (1) גימור קירות הבניינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח השלכה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות, לבני סיליקט או גרנוליט, וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בכפוף לסעיף משנה (2) שלהלן:
- (2) גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב שכמים בהתאם לקביעת הועדה המקומית.
- ה. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו בדעפים. ככל זה איננו חל על בניני ציבור ומקלטים ציבוריים. בבניינים מדורגים מותר יהיה לבנות את הקומות התחתונות בגגות שטוחים.
- ו. עלית גג - אשר בתוך חלק הגג המשופע ואשר יש לה חלונות ורצפה - תחשב לקומה לצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ז. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:
- (1) שטח המרתף יהיה בנוסף לבניה המותרת.
(2) שטח המרתף לא יעלה על 40 מ"ר ל"ח"ד.
(3) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
- ח. מבנה לתניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, רצוף ובהמשך לבנין הראשי, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך בצמוד לקו הדרך עם קו בנין קדמי 2 מ' ובתנאי:
- (1) שהמבנה ישמש לתניה ו/או למחסן.
(2) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
(3) מי גשם מגג המבנה לא יזדמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
(4) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.

- (5) ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי, כמפורט בסעיף 12 ד'.
- (6) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף 12 ז' לעיל.
- ט. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

13. מתקנים

- א. מתקנים סוכריים - הודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים כשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.
- ג. המקלטים באזור מגורים א' יהיו מקלטים פרטיים לכל יח"ד. באזור מגורים ב' - כנ"ל ו/או מקלטים משותפים לכל יח"ד בתוך הבנין. בבניני הציבור ובמרכז האזרחי - בתוך מגרשיהם. הכל בהתאם להוראות ובאישור הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירה וסיכוק אשפה יהיו בהתאם להוראות מזכירות הישוב.
- ו. מתקני כביסה ובכוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

14. פיתוח השטח

- א. לקבוצת המגרשים: 282-284, 2004, 2009, 2017, 2018 תוכן תכנית פיתוח התשתית בק.מ. 1:250 כפי שיודרש ע"י מהנדס הועדה, ותוגש לאישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה למגרש בודד ללא תכנית פיתוח של הקבוצה כולה. מותר יהיה לפצל הקבוצה הנ"ל לקבוצות משנה, באישור הועדה המקומית, וכהכין תכניות כאמור, נפרדות.
- ב. תמיכת הקרקע - פיקוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, אך הדרכים, או אל הדרכים המשולבות. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אם מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, באישור המהנדס.

ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. במגרשים 259-262 מותר יהיה להעביר קוי ביוב המשרתים מגרשים אחרים. למזכירות הישוב ו/או לנציגי הועדה המקומית תהיה זכות להכנס בכל עת למגרשים הנ"ל לשם טיפול בקוי הביוב האמורים.

ז. כל עקירת עץ לצורך בידוא השטח לבניה יחייב קבלת היתר מיוחד מהועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שינוי בהעמדת הבית, אם לדעתה תקאן בכך הפגיעה בעצים קיימים. (ראה גם סעיף 9 ה' לעיל)

15. חניה

א. סה"כ מקומות החניה למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור, וימוקמו בתוך המגרשים, לאורך הדרכים וברחבות החניה. הכל באישור המפקח על התעבורה.

ב. חניה עבור בנייני ציבור ומרכז אזרחי תיקבע בתוך המגרשים ובחניונים, בהתאם ליעוד הבניינים ובאישור המפקח על התעבורה.

16. מרכיבי בטחון

א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תיאום עם מקחל"ר.

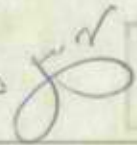
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. שלביות בהקמת מרכיבי בטחון - מרכיבי הבטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו יחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.

17. רישום על שם

דרכים, דרכים משוכבות, שטח לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, שטח ציבורי פתוח, שביכים - יירשמו על שם הרשות הרשות המקומית.

18. חתימות:

6.9.90 

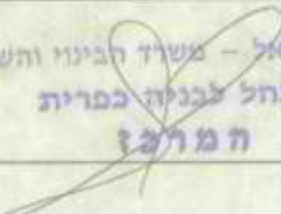
משרה רביד - אדוויבל ומתכנן ערים
דרך בן גוריון 112, רמת יגן 52434
טלפון 03-722127/8

חתימת עורך התכנית:

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מינהל לבניה כפרית

אינג' ב. גרינברג


ה מ ר כ ז

חתימת מאיש התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

תאריך:

חשה רביד-אדריכל ומתכנן ערים, דרך בן-גוריון 112, רמת-גן 52434, טלפונים: 03-722127/8
M.RAVID - Architect & Town Planner, 112 Derech Ben-Gurion, Ramat-Gan 52434, Tel.03-722127/8

1.7.90
16/מ

אישור תוכנית
למטבח (3 מטרים)

- לכבוד ✓
- בוריס גרינברג - משהבו"ש
 - ראובן סיון - משהבו"ש
 - רוביט קרוק - משהבו"ש
 - אברהם שבות - מ"א שומרון
 - יעקב קליין - מעלה שומרון
 - פטר לייבוביץ - יועץ כבישים

הנדון: תב"ע מעלה שומרון - גבעה דרומית

מצורף בזה ארסה מעודכנת של תשריט בק"מ 1:500.
אבקש לקבל הערותיכם לפני עריכה הסופית לשם הגשה לאישור הרשויות.

בכבוד רב,
מ. רביד

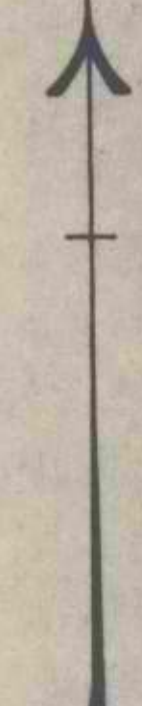
קשרי תוכנית
מנהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים
מחוז המרכז
תאריך נכנס: 03-07-1990
לעיונו של _____
לטיפולו של _____

מעלה שומרון · גבעה דרומית

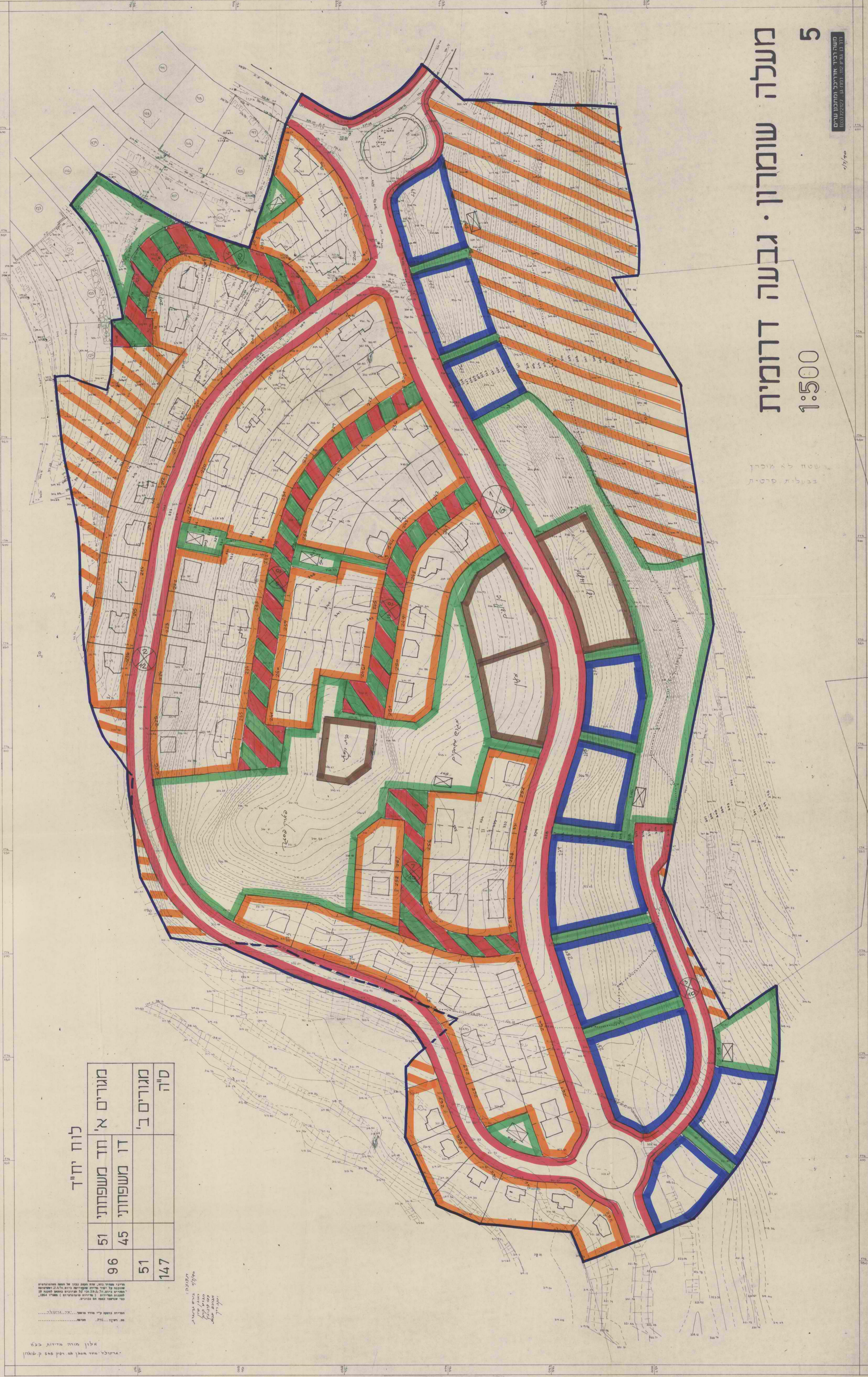
5 1:500

משרד רכב ארצי ומכונן ערים

ת.ד. 117/90



שטח לא מוכרז
בעלות פרטית

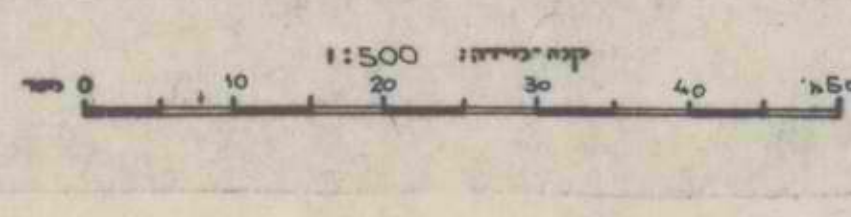


כוח יח"ד		מגורים א'		מגורים ב'		סה"כ
מגורים א'	חד משפחתי	מגורים ב'	חד משפחתי	מגורים א'	חד משפחתי	סה"כ
51	96	45	51	147		

תוכנית
מגורים
מגורים א'
מגורים ב'
מגורים א' ו ב'
מגורים א' ו ב' ו א'
מגורים א' ו ב' ו א' ו א'

לפני משרד מדינות ב"א
ירושלים, תשרי תש"ל

משרד רכב ארצי ומכונן ערים
ת.ד. 117/90

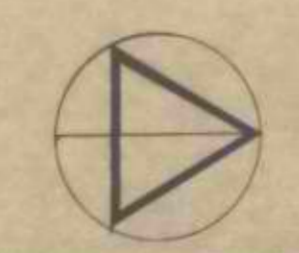


מוטצה אזורית שומרון

מעלה שומרון

תשריט מצורף לת.ב.ע. מפורטת מס'

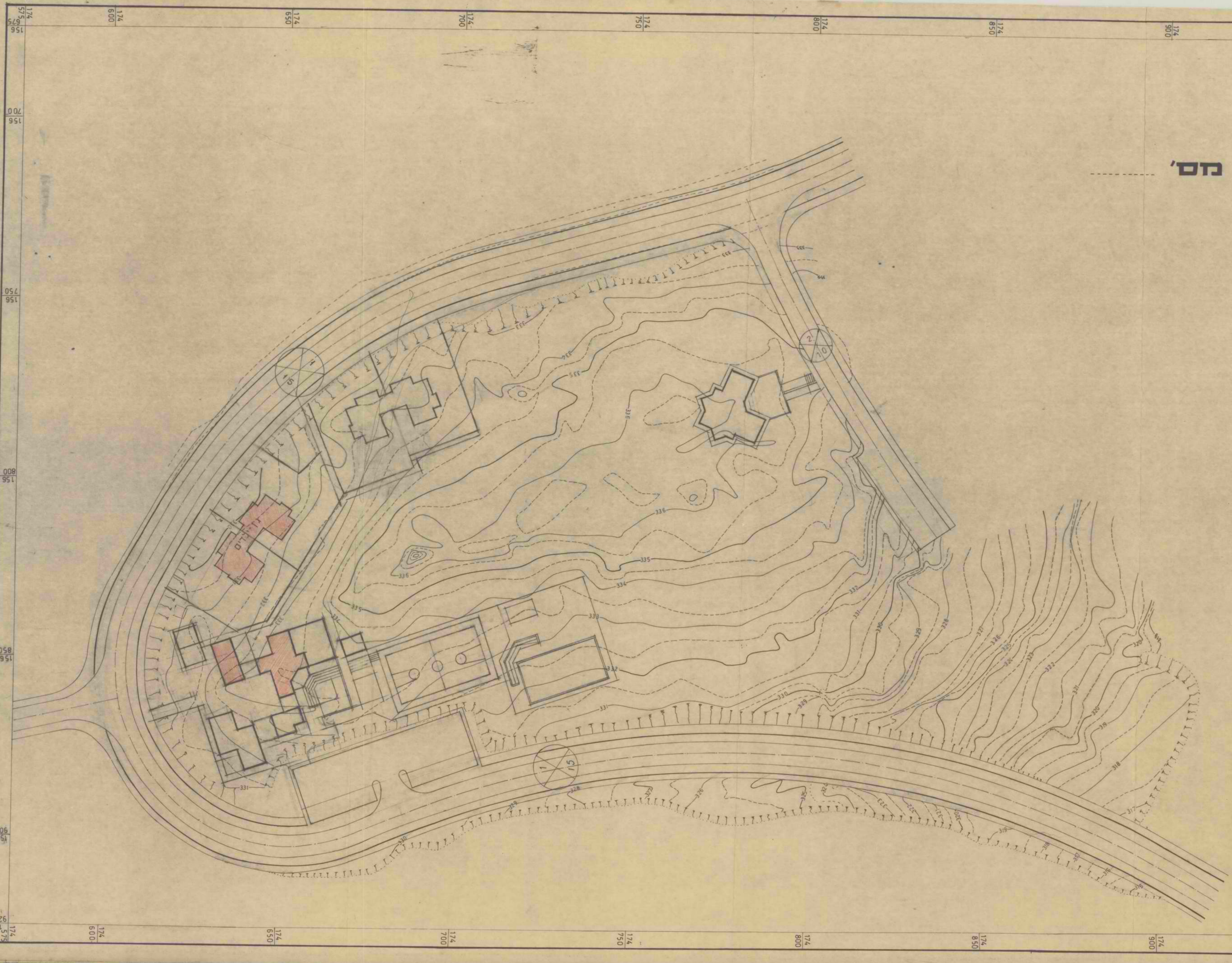
גוש :
חלקה :
שטח התכנית :



קלמ 1:500

היוזם : משרד הבינוי והשכון - מינהל לבניה כפרית
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן : ב. גרינברג - אדריכל

- מקרא**
- גבול התכנית
 - שטח למבני צבור
 - שטח צבורי פתוח
 - שטח למתקני ספורט
 - דרך קיימת
 - דרך מוצעת או הרחבה
 - מס הדרך
 - קו בנין
 - רוחב הדרך
 - חניה צבורית
 - גבול מגרש מוצע



מאכלה מעלה

מס' הרישום 3/79
מס' סדור 1145

ירושלים טול כרם

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מעלה-שומרון

תכנית מתאר מפורטת לשנת 1981
קנה מידה 1:2500

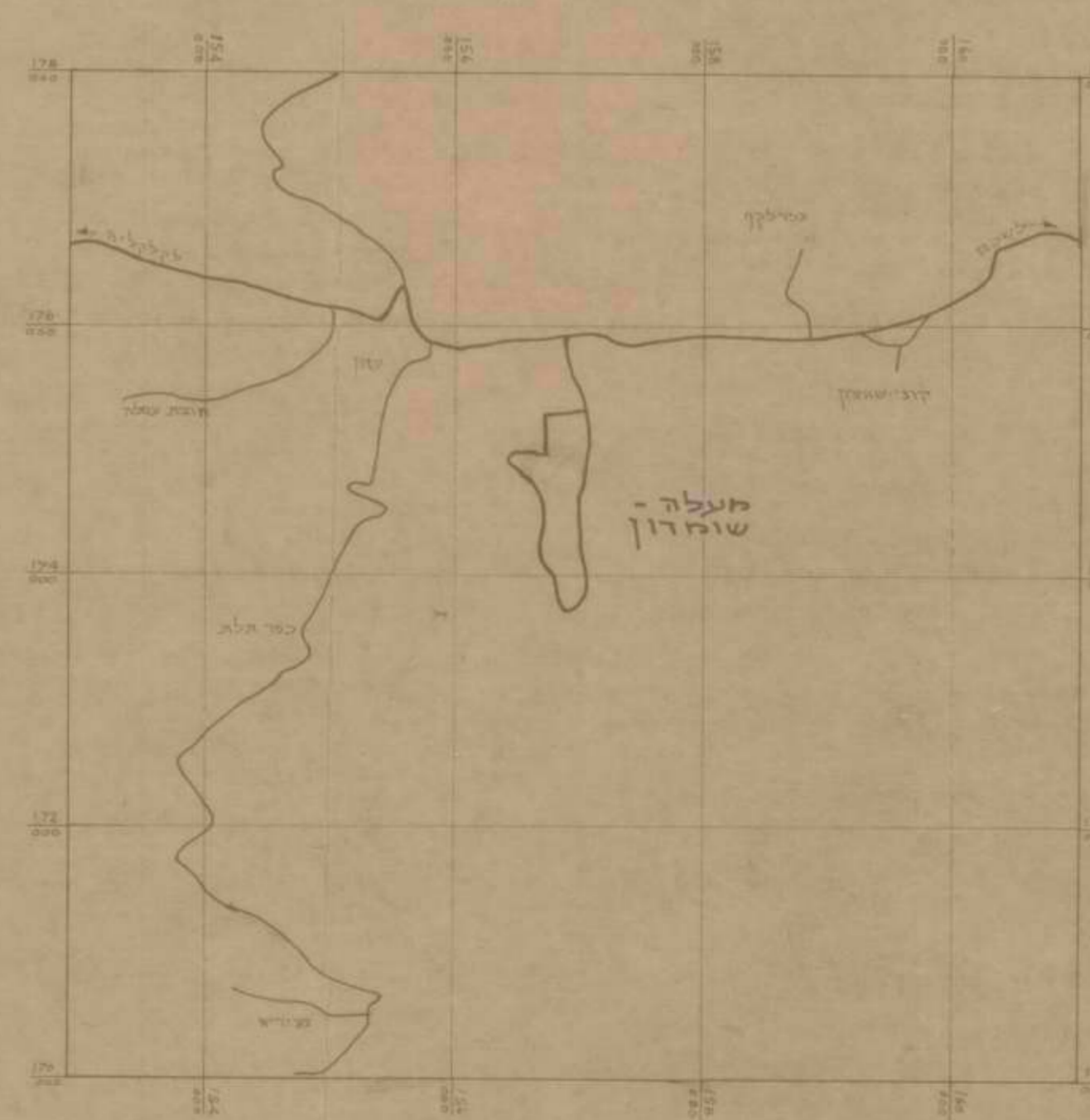
היוזם	ההסתדרות הציונית העולמית חטיבת ההתיישבות
המתכנן	אדריכלית - ש. מלמן
המבצע	משרד הבינוי והשיכון מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

חתימות הועדה



שטח		מקרא
בדומם	באחוזים	
37.0	110.0	גבול התכנית
8.0	23.0	מגורים א'
2.5	8.0	מבני ניבוי-שירותים והברכה
24.0	88.0	חלאסה, תעשייה ואחסנה
5.0	15.0	פרטי בתוח מחוץ למגורים
2.5	8.0	מגורים - מפעלי רוחה ומנוח
5.0	17.0	עתיקות
16.0	46.0	פרטי בתוח במקומות שביע
		דרך מוצעת

תרשים הסביבה: קנה מידה: 1:50,000



קנה מידה 1:2500

התוכנית מתאר מפורטת זו היא תוצאה של תהליך תכנון שכלול ונעשה על ידי משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, בשיתוף עם מועצת התכנון העליונה. התוכנית מתאר מפורטת זו אינה מהווה חוזה או תחייבון, והיא ניתנת לשינוי על ידי משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, בהתאם לשינויים בתוכנית הכללית או בהתאם לשינויים בתוכנית המפורטת.

משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

שבט 2/6/1982