

פרחב תכנון מקומי
מועצה איזורית גוש עציון

אזור יחודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

נתקבל
14-08-1989

מעלה עמוס
תכנית מתאר מפורטת

מס' 418/1

אשחודח שינוי לתכנית מתאר מפורטת מעלה עמוס מס' 418

דצמבר 1989

בעל הקרקע : הממונה על תרכוש הממשלתי
יוזם : מועצה איזורית גוש עציון
מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים
עורך התכנית : משרד יו"ן, העצמאות 27, חיפה
טל' : 04-870120

פסג

המינהל האזרחי יהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית
גוש עציון

פרק א': התכנית

1. המקום: כ - 10 ק"מ דרומית מזרחית מצומת גוש עציון, בין נחל הקוע לנחל ערוגות, ב-נ.צ. 1718/1116. כמותם בתשריט בקו כחול.
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית: תוכנית מתאר מפורטת מעלה עמוס מס' 413/1 (ישוב קהילתי), המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מעלה עמוס מס' 413. התשריט בקו"מ 1:2500.
4. התשריט והנספחים: התשריט בקו"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו וכן הניספחים א' (פרוגרמה) ז-ב' (אישורי קמט"ים) המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ-395.6 דונם מדוד גרפית לתוכנית.
6. יזומי התכנית: מועצה אזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית: משרד הכינוי והשיכון, המינהל לבנייה כפרית ישובים חדשים.
8. עורכי התכנית: משרד ינון.
 כתובת: רח' העצמאות 27, חיפה טל': 04-670120-2
9. מבצעי התכנית: משרד השיכון, המנהל לבנייה כפרית וישובים חדשים.
 כתובת: שיה ג'ראת, קריית הממשלה, ירושלים.

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח עבור כ-300 יחידות דיור.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים, כולל חלוקה למגורים.
- ג. התווית הדרכים.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מלאכה ומתקנים הנדסיים.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מעלה עמוס מס' - 413.

פרק ב' - פירוט מונחים נהגדרות:

1. התכנית: שינוי תכנית מתאר לחלק מתוכנית המתאר שיועד לתכנון בעתיד בישוב מעלה עמוס כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: מרחב תכנון מקומי, מועצה אזורית גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע כדי לציון את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר לחם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין כמפורט אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחמום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה מותר: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.

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

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף החבנית:

<u>אזור ל:</u>	<u>צבע התשריט</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ אחוזים</u>
מגורים א'	כתום מס' יח' דיור 180	89.0	22.5
מגורים ב'	תכלת מס' יח' דיור 140	28.6	7.2
מבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	4.3	1.1
מרכז אזרחי	פסים חומים ואפורים לסרוגין		
	מותחמים בחום כהה	26.5	6.7
ציבורי פתוח	ירוק	131.8	33.2
ספורט	ירוק מותחם בחום כהה	3.0	0.8
מלאכה	סגול תחום בסגול כהה	15.5	3.9
מתקנים הנדסיים	סגול מותחם בחום כהה	2.1	0.5
	שטח לתכנון בעתיד פסים צהובים	68.0	14.7
דרכים	ורוד או חום בהיר	37.0	9.4
		395.6	100.00

ס ה כ

ינון - תכנון יעוץ ומחקר
 יוסף דוד / עצמאות 27 טל. 670120
 ת.ד. 511 מיקוד 31004

אני גלוי לטובת המטענים
 השונים ומציינן את האיום
 22.7.91

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר

שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן, ביחס לכל מגרש הכלול בגבולות התכנית, תוכנית חלוקה מבוססת של מדידת השטח.
2. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי השמל, מיס, ביוב, סלפון וכדו'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הסבועיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. כתכנית הכינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

א. היזם ומגיש התכנית מתחייבים לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט

הבא:

1. מחסן תחמושת ונשק – בשטח המרכז האזרחי.

2. סככה לרכב חרום בשטח המרכז האזרחי.

3. חשיפת תוואי דרך היקפית.

4. גדר היקפית.

5. תאורת בטחון היקפית.

ב. מרכיבי הבטחון יסומנו כתוכניות הבינוי או בניספחי בינוי בהתאם

לסיכום עם נציגי הגמר בכל שלב של תכנון הישוב.

ג. ביצוע מרכיבי הבטחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

סדק ה' : רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניח

1. כללי :

- א. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור ותיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזורי מגורים :

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

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

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לדרך) 5.0 מ'

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 3.0 מ'

תותר חריגה בקו בנין צדדי ל-2 מ', במקרה של יחידת

שרותים ולא לחדרי שינה.

2.1.2. בנית בתים צמודים (דו-משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לדרך)	6.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0 מ'
קו בנין צדדי שני	6.0 מ'

2.1.3. בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה. באשורח ובהסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה על בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל- 6.0 מ'. כמו כן תותר בניית בתים דו-משפחתיים בבניה מתועשת על מגרש בודד ועם גמר טיח מותז אקרילי, כאשר קו הבניה הצדדי יהיה 2.0 מ'. זאת בתנאי של הקמת שתי היחידות בו זמנית במבנה אחד. במקרה של גגות עם רעפים, הרעפים יהיו מבטון או חומר משובח אחר אך לא מחרס.

2.1.4. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין חנוספים (מעבר לקו הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קו בנין צדדים.

2.1.5. שטח בניה מותר:

א. בשתי קומות טה"כ עד 200 מ"ר מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.5 לעיל כלולים בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 160 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. זאת בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.

2.1.6 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.

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

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

סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 10.0 מ'. גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

2.1.7 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים) תותר הקמת מבנה

עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול מחסן ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בהזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) 5.0 מ'
קו בנין צדדי 0 מ'

במקרה של מבנה הניה תותר בניה בקו בנין אפס קדמי.
קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינוימום.
ניקוז גג מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.2 אזור מגורים ב'

אזור בו ינתן היתר בניה שתופקד ע"פ תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. השטח מיועד לבנית קוטגיים טוריים (או מבנים דו-קומתיים) בצפיפות עד 5 יחידות דיור לדונם.
קו בנין בהזית המשיקה לכביש.

5.0 מ' שביל או דרך

4.0 מ' קו בנין אחורי

2.0 מ' או 0 לבניה בקיר משותף. קו בנין צדדי

8.5 מ' גובה בניה מותר

שטח בניה מותר 60% נטו

2.3 אם כתוצאה משפוע המגרש ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המכסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה יאטם בבניה. במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחלופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות. או לחלופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל.

2.4 גימור חזיתות הבתים

2.4.1 בסוף חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או סבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנילים וכפוף לאמור בסעיף 2.4.2 להלן.
בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון.

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

2.4.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי שכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חלבנה בלבד על האספלט.

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

2.5 מקלטים

בתחום תכנית זו יהיו מיקלטים בשטחים צבוריים.

בניית המקלטים תהיה בהתאם להנחיות הג"א ובאישור הועדה המקומית.

2.6 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.6.1 בגגות רעפים יהיה חדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

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

2.7 מתקן כביסה

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

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

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

3 מרכז אזרחי

שטח מיועד למבני ציבור: משרדים, מסחר, חינוך, תרבות וספורט. האזור מוגדר כשטח לתכנית בינוי מפורטת באשור הועדה המקומית ועדת המשנה במועצת תכנון עליונה.

במסגרת תוכנית הבינוי תוכן תוכנית חלוקה למגרשים. המבנים יהיו בגובה של 2 קומות במרווחים צידיים שלא יפתחו מ-4.0 מ' וקדמיים מ-8.0 מ'. שטח הבניה המותר יהיה עד 60% משטח המגרש לכל נושא. היתרי בניה יותנו באשור תוכנית הבינוי הכוללת.

4 שטח לספורט

שטח זה מיועד למבני ומתקני ספורט ובידור נלווים, קיוסקים מבני עזר וכו'. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בנוי כמתואר בסעיף 3 לעיל.

6. שטח ציבורי פתוח:

- ייעודו של שטח זה ל:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. משטחים שמורים לצורכי גיקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
 5. מקלטים.
 6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות חרום.

6. שטח לתכנון בעתיד:

בשטח זה תותר בנית מגורים ומוסדות תינוך ותרבות לצרכי הקהילה, רק עפ"י חכנית בנין עיר מפורטת שתאושר כחוק.

7. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות להחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים ודרכים משולבות.

8. אזור מלאכה

השטח מיועד לבנית מבני מלאכה בלתי מזהמת, בכפוף להיבטים סביבתיים מנומקים שיצורפו לכל בקשה כהתאם לתכנית בינוי לכל שטח האזור, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. שטח למתקנים הנדסיים

השטח מיועד לבריכת מים ולמתקן לטהור שפכים. היתר בניה יוצאו לאחר אישור משרד הבריאות והועדה המקומית.

10. תוכניות מאושרות – כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התוכנית המופקדת עקב בצוע בשטח ותבטא בתוכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתוכנית, לפי בקשת ועדה בניה מקומית.

פרק ו': פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

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

2. מתקני אשפת ציבוריים:

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

3. סילוק מפגעים:

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

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 אחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות בהודעה על השבנו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיוקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה ומשרד הבריאות.

5. זיקח הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר חסתעפות עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. תאום:

בכל העניינים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומית.

1. איסור בניה מתחת לקווי השמל או בקירבתם

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

2. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הודאות הרשות המקומית המוסכמת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים.

4. חנייה:

באיזורי המגורים תובטח 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור מוסדות תעשייה ומלאכה תקבע עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המחובבן.

5. דרכים:

- א. תואי דרך מצע מס' 12 (המסומנת במרוסק בחשריט) מיועד לאפשר גישה ברכב לאתר למחקנים הנדסיים בלבד. תכנון הדרך ישולב בפיתוח השצ"פ בסמוך לה.
- ב. דרכים מס' 4-7 יהיו דרכים משולבות וישולבו בשטחי גינון.
- בדרכים אלו תינתן עדיפות לחולכי רגל על פני כלי רכב ולא תהיה הפרדה בין תנועת החולכי רגל לכלי רכב.

6. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר כאישור הועדה המקומית סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

7. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 5 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב זמים, חשמל, תאורה וסלפון. תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

8. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית מפורטת ובגבולותיה כמסומן בחשרים, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח-זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית תבנוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.
3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, סלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. על אף האמור לעיל ושאינו הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית זו בכפיפות לתנאים שיא חקבע להקמתם.

9. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר ופיתוח

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הבאים, לתנחת דעתה של הוועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פינוך קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

- גני ילדים מתחת לגיל הובח לפי התקן של משרד החינוך.

- מבנה למכולת או צרכנית.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ב. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי סתוח:
 בשלב א' כלולים מגרשים מס' 95-1, 1002-1000.
 בשלב ב' כלולים מגרשים מס' 96-132, 1004-1003.
 בשלב ג' כלולים - שאר מגרשי המגורים.

2. 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 א'.

- 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.

ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

ד. תותר בניה בתחום דרך מס' 80, המיועד לביטול בתכנית זו, רק לאחר ביטול הדרך המאושרת בשלמותה וקביעת תוואי חדש.

10. מבנים חורגים

מבנים קיימים החורגים להוראות תכנית זו, יהרסו לפני הוצאת היתר בניה בתחום מגרש המוצע בתכנית זו. עד להוצאת היתר לבניה חדשה, יותר המשך קיומם ושימוש בהם. יותר המשך קיומם ושימורם של מבנים בתחום השטח המיועד למרכז אזרחי, בהתאם לתכנית בינוי לכל שטח האתר והוראות מיוחדות לשימור.

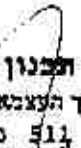
ח ת י מ ו ת



 מנהל המרכז למחקר ופיתוח
 מרכז המחקר והפיתוח של המועצה
 למחקר מדעי, תל אביב-יפו

מגיש התכנית

יזום התכנית



 ינון - תכנון יעוץ ומחקר
 חיסה דרך הצנזרות 27 סל. 674120
 ת.ד. 511 מיקוד 31004

עורך התכנית

בעל חקרקע

תוכנית מתאר מפורטת למעלה עמוס מס' 413/1

ניספח א' - פרוגרמה

1. - מס' יחידות מגורים לפי תוכנית - 300 יחידות.
(160 מגרשים באזור מגורים א'-160 יחידות.
28.5 דונם אזור מגורים ב', 5 יח' לדונם כ-140 יחידות).
- תאוכלוסיה הצפויה (לפי 6 נפשות במשפחה) - 1800 תושבים.
- גודל שנתון תלמידים (לפי 3%) - 54 תלמידים.
2. א. שטחים צבוריים דרושים בתחום הישוב
(לפי מכסות בן-אלול):
ב. מעון (גילאי 0-2) : עבור 105 ילדים - 5 כיתות.
סה"כ שטח בניה-500 מ"ר-שטח מגרש 1.50 דונם (במרכז האזרחי).
ג. גן ילדים (גילאי 3-4): עבור 90 ילדים - 4 כיתות.
סה"כ שטח בניה - 350 מ"ר - שטח מגרש 1.00 דונם.
ד. גן חובה (גילאי 5) : עבור 50 ילדים - 2 כיתות.
סה"כ שטח בניה - 250 מ"ר - שטח מגרש.
בתחום שטח ביה"ס במרכז האזרחי.
ה. בית ספר עממי - 12 כיתות, שטח מגרש 7 דונם (במרכז האזרחי).
ו. מרפאה/טיפת חלב: שטח בניה כ-200 מ"ר - שטח המגרש 0.5 דונם
(במרכז האזרחי).
ז. שטחי דת
בתי כנסת - 1 מרכזי שטח בניה 400 מ"ר-בתחום המרכז - 1.0 דונם
בתי כנסת שכונתיים - 3 יח' שטח בניה 300 מ"ר-0.8 דונם כל אחד.
ח. מסחר : 2-3 חנויות, סה"כ שטח בניה כ-500 מ"ר - שטח 1.5 דונם.
ט. שצ"פ : כ-5 מ"ר לנפש, סה"כ כ-6 דונם.
י. ישיבה-מוצעת בשטח שיעודו יקבע בעתיד-פרוגרמה עפ"י צרכי הישוב.

3. השטחים הצבוריים והמסחריים המוצעים בתכנית (ריכוז):

א. מרכז אזרחי (לשרותים צבוריים ומסחריים) - שטח כולל 25 דונם.
(שטח בניה כולל כ-10,000 מ"ר, לפי 40% בניה ממוצע).

ב. אזור ספורט - 3 דונם.

ג. אזור למתקנים הנדסיים - 1.3 דונם.

ד. שטחים צבוריים פתוחים - 163.2 דונם.

ה. אזור מלאכה קלה - 15.5 דונם.
(שטח בניה כ-6,600 מ"ר, לפי 40% בניה).