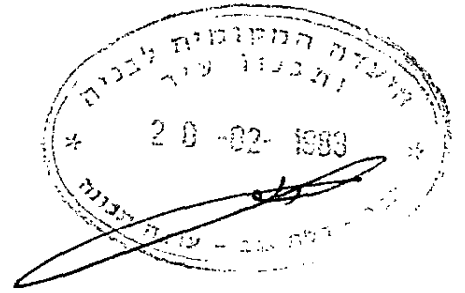


613- 109/03/10
6-3768

מחוז ירושלם
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון 744 747 111



תכנית בנין ערים מפורטת
מס' _____

ל- 111/747/744 **משרד הפנים**
חוק התכנון והבניה חש"ת 1963
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי 747/744
תכנית 747/744 כפי 747/744
הרשאה מהתוויה/מסכה נכח 747/744
כישיוכתה רק' 747/744
מיום 7/2/63 החליטה לתת הוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון [Signature]
יו"ר הועדה המתוזית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ת 1963
מרחב תכנון מקומי 747/744
תכנית 747/744 כפי 747/744
הרשאה מהתוויה/מסכה נכח 747/744
כישיוכתה רק' 747/744
מיום 7/2/63 החליטה לתת הוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון [Signature]
יו"ר הועדה המתוזית

תכנית מס' 747/744 פורסמה להמקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2335 מיום 7/2/63 עמוד 1691
מס' _____ מיום _____ עמוד _____

תכנית מס' 747/744 פורסמה להמקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2335 מיום 7/2/63 עמוד 1691
מס' _____ מיום _____ עמוד _____

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות
האגף לתכנון התישבותי, ת.ד. 92, ירושלים

מרחב הכנון מר רמון

פרק א': התכנית

1. המסומ: אלה ווסס
2. גבול התכנית: כמותו כקו כחול בחשיריט.
3. שט וחלות התכנית: "תכנית מפורמת של מושב אלה ווסס הכר. מס' 6 197" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשיריט.
4. החשיריט: החשיריט בק.מ. 1000: 1 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 209 דונם.

גוסיט	חלקות

6. יזומי התכנית: ריסוננו היורזיג הכתובה מ'א
7. עורכי התכנית: ריסוננו היורזיג הכתובה א'א
היורקה והמלצר
8. מבצעי התכנית: מלצר הליגון היורקה הכתובה א'א
לפניו יפסו וילעם חבל
9. בעלי הקרקע: מלך עפר קט הכתובה א'א
ולפסו
10. מסרת התכנית: אלה ווסס
 - א. חיחוס שטח פיתוח של המושב
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לסימוסים טונים בחחוס התכנית.

- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובניני מסק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לחיפוח טחתי נוי ולהסדרת השימוש בטחחים ציבוריים נחריים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של עיתוח, שיהיינו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"הוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים:
חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על חיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
תכנית: תכנית מס' 197/6 (כולל התשריטים וההוראות).
הוצאה: הוצאה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהט, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
תכנית חלוקה: תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוטטת על תכנית מפורטת, מאוסרת כחוק.
קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להט לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורט אחרת בתכנית.
קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מטפר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בטוחה התכנית ורוחבם, החכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימוך סמתי החניה, ירק, סוגי גטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוד, קווי חשמל, פנטי רחוב, מתקנים לאספה ולכניסה וכד', גדרות וקירות תומכים, טפטלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכך כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעה צורה המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בניי לפי המסומן בתשרית, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאוסר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בניין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דורך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנייני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעליהם:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נוהג הכנסה, או אדם המסלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרישום ובין שאיננו הבעל הרישום כולל שוכר, או שוכר מסנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מטמכית:

היוזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת שיורשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לסט דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת הסכמים המלולים בגבול החכנית

<u>תאריך</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>שם האזור</u>	<u>באחוזים מהסה"כ</u>
הגורים	58.000	כאוס	27.75
מרכז או שטח לבניני צבור	15.500	ח.ב. גומא אובלרה	7.45
שטח למבני מסק לפרטים		HA	
שטח למבני מסק לרבים	24.000	ח.ב. גומא ירקנון	11.55
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח ספורט	12.000	ירוק גומא חלבנה	5.75
שטח פרטי פתוח	32.000	711	15.5
דרכים, וחניות	45.000	134	21.55
שבילים	10.000	ירוק אגס	4.8
שטח שיעורו יקבע בעתיד	12.500	אולטרא גומא ירק	5.65
סה"כ	209.000		100

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע החכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של חכנית מפורטת:

א. כוחה לל הזעיה יהיה להתיר פעולות בניה בטמח החכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון טבולוחו יהיו כמסומן בתשריט הוגט וחאוטר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דריסות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכנית, תכנית חלוקה מבוססת על

3. תאוסדנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מיט, ביוב, שלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהטרותים דלעיל.
 5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לייטור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.
 6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאחריים הגורמים ליכוד רכב בטביעתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אסור התכנית המפורטת הכוללת, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנהן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת חכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לטעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנות מגורים בלבד. במידה והופדה תאטר תכנית בגוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לאיוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני משק לפרטים: חלק מתלקת המתישב, שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים מסקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שחקב הועדה.
- ב. תכליות ושימושים:

(1) מוסדות ומסרדים מקומיים.

(2) שרותים מסחריים ומחסנים.

(3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

(4) מוסדות.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר הכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין טען מהוות מסדר אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

5. שטחים ציבוריים פתוחים:

- (1) שטחים לגינות ובנייה ציבורית, חורשות.
- (2) מגרשי ספורט ברשות הציבור.
- (3) שטחים שמורים לאורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרגות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות להתנווח אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחיד דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
מזרח	גודל חלקת מגורים יהיה 600 לא כולל חלק חקלאי. שטח בניה יהיה 180 מ ² או 30% מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על 200 מ ² .	1	1 עד 2	מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בתשרית. כל טסיה תיבט באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי תכנית בניי אחידה. ד"ר עזין קלמי פבני ואח"כ מזרח
בנייני איבור	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשרית מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.			
שטח מבני מסק	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשרית מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.			
שטח למבני מלאכה והחטנה				
שטח ציבורי פתוח				כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.
דרכים וחניות				
ספורט				מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.

פרק ז': חניות

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות החכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה ושעינה.
- ג. מקרים טפציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחוק, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. טלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול ליות בו מסוּס סיכון למסתמטים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר התוראות במטך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטטה התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': השמירה, ניקוז, חיעול ואטמקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול

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

2. שמירה על הבריאות:

- יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות מטרה הבריאות.

3. ניקוז:

- הועדה רשאית להורות כתנאי למחן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגטת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. בניב:

כל בנין בטוחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מחוואמות עם תכניות החתיות.

6. תחום:

בכל הענינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פקילותה עם הדרישות החוקיות הנוגעות בדבוי.

פרק י': שוברים

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוה כל חלק מטנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא ייל מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא ייל מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבר לאיחוד הועדה המחוזית לאחר שהובא לידיעה יוזם חכנית זו.

מעלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למטלולי דרכים.

ח ח י מ ת

המנהל הכללי של תכנון ובינוי
המחלקה לתכנון חקלאי
המחלקה לתכנון חקלאי
חתימת המחכנן

המנהל הכללי של תכנון ובינוי
המחלקה לתכנון חקלאי
המחלקה לתכנון חקלאי
חתימת היורש