

מועצת תכנון עליונה
איזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין

תכנית מיתאר מס' 226/2.

ע ל מ ו ן

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יוזם התכנית: המועצה המקומית מטה בנימין.
מגיש התכנית: החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית.
עורך התכנית: אדר' יאיר גוטמן בע"מ.

תאריך: 4 במרץ 1997.

פרק א' - נתונים

1. המקום: עלמון - ממזרח לפסגת זאב.
גבול צפוני: ואדי פארה (138.000).
גבול מערבי: הכפרים ח'זמא וענתה (176.000).
גבול דרומי: כביש מס' 17 (136.000).
גבול מזרחי: עין פרת - רס א-נח'לה (178.600).
גו"ח:
- מפת גושים וחלקות ענתה: גוש 2, חלקות 114, 176
וחלק מחלקה 175.
גוש 3, חלקות 8, 29, 49, 51
וחלק מחלקה 1.
גוש 4, חלקה 3.
גוש 7, חלקה 1.
2. שם התכנית: תכנית מתאר מס' 226/2.
3. שם הישוב: עלמון.
4. גבול התכנית: קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 2500:1.
5. תחולת התכנית: השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התוכנית: כ- 1398.0 דונם.
7. היוזם: המועצה המקומית מטה בנימין.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
9. מאיש התוכנית: החטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית העולמית.
10. עורך התכנית: אדר' יאיר גוטמן בע"מ.
11. מטרת התכנית: הכנת תכנית מיתאר והנחיות בדבר תכניות מפורטות ותוכנית בינוי, לשכונת מגורים והרחבת הישוב הקהילתי הקיים ע"י הוספת מגדשים לבניה סה"כ כ- 833 יח"ד, כדלקמן:
- א. התוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל ומתן הנחיות בדבר הסדרת חניות.
ב. יעוד שטחים לבנית בניני מגורים וקביעת הנחיות ותנאים לבנייתם.

- ג. יעוד שטחים למסחר ומשרדים.
- ד. יעוד שטחים כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. יעוד שטחים כשטח חקלאי פתוח.
- ו. קביעת הנחיות לגבי שטח עתיקות.
- ח. חלוקת אזורי המגורים לפי סוגי הבינוי.
- ט. קביעת גופים מוסכמים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

12. יחס לתכניות

אחרות:

בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.

13. מסמכי התכנית:

- א. 9 דפי תקנון והוראות אלו.
- ב. תשריט התכנית, בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
- ג. מפת גושים וחלקות עם סימון גבולות התכנית בק.מ. 1:2500, נספח מס' 1.

14. ציונים בתשריט:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| קו כחול כהה | גבול התכנית |
| קו כחול מקוטע | גבול תכנית 226/1 מאושרת |
| קו נקודה | גבול מתחם לתכנון מפורט |
| קו מלא / עם משולשים | גבול חלקה / גבול גוש |
| שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע צהוב | אזור מגורים ג' |
| שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה | אזור מסחרי |
| שטח צבוע ירוק כהה | שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק בהיר | שטח חקלאות ופיתוח |
| שטח צבוע חום "חול" | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת והרחבה |
| שטח מקוקו קוים אדומים | דרך מבוטלת |
| ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול | מספר הדרך |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול | רוחב הדרך |
| שטח מקוקו בקוים אלכסוניים שחורים | שטח מותנה בחפירות |
| | ארכיאולוגיות |
| שטח צבוע אוקר מקווקו שתי-וערב | שטח לתכנון בעתיד |
| שטח צבוע ורוד מקווקו ברקע | שטח למפעל חיצוני |
| שטח מוקף בקו צהוב | בניינים להריסה |
| שטח מוקף קו נקודה בטוש שחור | מתחם לתכנון מפורט (שלב א') |

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים.

1. פירוש מונחים

א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.

ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפות.

2. החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.

3. הועדה המקומית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

4. מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.

5. רשות מוסמכת

משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.

6. התכנית

תכנית מיתאר מס' 226/2 זו, הכוללת את התשריט בק.מ. 1:2500 ואת התקנון.

7. מהנדס

מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

8. איזור או שטח

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות וכבנינים בתחומו - בתכנית זו.

9. דרך

דרך כמשמעותה בחוק.

10. תחום דרך מתוכננת

רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתים.

11. מתקן דרך

מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.

12. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.

13. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתוכנית זו.

14. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.

פרק ג' - שימושי הקרקע - הוראות כלליות.

1. שימוש קרקע.
כמפורט ברשימת התכליות וכמסומן בתשריט.

2. תכניות מפורטות.
א. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו ע"פ תכניות מפורטות, שתאושרנה בהליכים הסטטוטוריים ותהיינה כפופות לתכנית מס' 226/2 זו.

ב. התכניות המפורטות יכללו בין השאר הוראות ומסמכים כלהלן:

- * תכנית בינוי ופיתוח.
- * תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונופי, או הוראות בקשר לכך.
- * זכויות בניה, כאיזורי הבניה.
- * מרווחי הבניה.
- * הסדרי תנועה וחניות.
- * עיצוב גדרות, מעקות, גגות, קולטי שמש, דודים, מזגנים, מסתורי כביסה, מתקני אשפה ואנטנות.
- * דיהוט רחוב, מערכות, תשתיות ומתקניהם.
- * תנאים למתן היתרי בניה (לרבות אישורים בנושאים כגון: מכבי-אש, הג"א, עתיקות, בטיחות, הסדרי תנועה, נכים...).
- * כל נושא אחר המתחייב מהבניה והפיתוח ואינו סותר תכנית מיתאר מס' 226/2 זו.

ג. התכניות המפורטות ילוו בטבלאות בהן יצוינו בין השאר:
* מספרי המגרשים.
* שטחי המגרשים.
* יעודי המגרשים.
* זכויות הבניה, המרווחים, מס' הקומות והגובה - המותרים.

ד. קירות תמך:
* הגובה הנראה של קירות התמך לא יעלה על 3,0 מטר והמרחק האופקי בין קירות תמך סמוכים לא יפחת מ 2,0 מטר.

3. שטח לשרותים טכניים.

מותר יהיה למקם שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קוי הבנין יסומנו בתשריטי התכניות המפורשות.

4. רשימת התכליות והשימושים המותרים.

א. מגורים:

1. אזור מגורים ב'

- * תותר הקמת בניני מגורים בצפיפות בניה מירבית של 4 יח"ד לדונם נטו של מגרש.
- * הבניה תהיה צמודת קרקע, ב 2 קומות מעל ל"מרתף" בהתאמה לטופוגרפיה.
- * בשורת הבניה התחתונה, הגובלת עם גבול התכנית תהיה הבניה ברצף של לא פחות מ 4 יח"ד צמודות.

2. אזור מגורים ג'

- * תותר הקמת בניני מגורים בצפיפות בניה מירבית של 6 יח"ד לדונם נטו של מגרש.
- * הבניה תהיה צמודת קרקע, ב 2 קומות מעל ל"מרתף" בהתאמה לטופוגרפיה.

ב. דרכים:

1. התוויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים. רוחבן וקוי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החניות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו ינוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. בשטחים לתכנון בעתיד, תותר סלילת דרכים זמניות כמתואר בתשריט. הדרכים הזמניות ייסללו כמפורט בתכניות מפורשות שיאושרו לשם הוצאת היתרים. דרכים אלו יבוטלו לאחר השלמת הציבורים הקבועים. המרווחים במגרשים הגובלים לדרכים הזמניות, יהיו מגבול הדרך הדמנית כל עוד התואי הזמני בשימוש.
4. חניות - לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא כמסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר עפ"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות מ - 1,8 מקומות חניה לכל יח"ד. בכל מקרה יחידת חניה אחת תהיה בתוך המגרש, אם הטופוגרפיה תאפשר זאת.

ג. שטח ציבורי פתוח:

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה פרט למועדוני-נוער ותנועות נוער, מגרשי משחקים, מתקני-ספורט ונופש ומקלטים ציבוריים בשטח מירבי של עד 10% ולא יותר מ-2 קומות. המרחק המינימלי בין גבול מגרשי המגורים לבין מבני המועדונים ומתקני הספורט יהיה 15 מ'.

השטחים ישמשו, למעבר מערכות ושרותים טכניים ומתקנים הנדסיים וכן להקמת מרכיבי ביטחון, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. גודל השטחים יהיה כמופיע בתשריט.

ד. אזור מסחרי:

* ישמש להקמת מבנה או מבנים ובהם חנויות, משרדים מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, על פי תכנית מפורטת שתוגש לאישור בהליך הסטטוטורי בהתאם לסעיף 2. בפרק זה.
* הבינוי יותאם לטופוגרפיה.

ה. שטח למפעל חיצוני:

ישמש להקמת פרויקטים שונים הקשורים במתן תעסוקה לאנשי ישוב עלמון והסביבה, פרויקטים שיפיקו יתרון מהקרבה לכביש המקשר את צפון ומזרח ירושלים עם מישור אדומים, כגון תחנת דלק.

ו. שטח מותנה בחפירות ארכיאולוגיות:

לא תותר בנית מבנה או ביצוע עבודות באזור ארכיאולוגי אלא לאחר אישור של קמ"ט ארכיאולוגיה.
קמ"ט ארכיאולוגיה יכול להתנות את התנאים שיראה אותם נחוצים ותנאים אלה יחייבו את הועדה המחוזית, הכל בהתאם לסמכויות המוגדרות ב:
1. חוק העתיקות מס' 51 לשנת 1966, שפורסם בעיתון הרשמי הירדני 1963, ביום 16 ביולי 1966.
2. צו בדבר חוק העתיקות (יהודה ושומרון) (מס' 1167) התשמ"ו 1986.
3. כל חקיקה, תקנות, צווים ופקודות, שהותקנו ושיוותקנו מעת לעת, ע"י הרשויות המוסמכות.
שטחי העתיקות ישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים, לשם הבטחת שמירה על דמת תחזוקה נאותה.

ז. שטח חקלאות זפיתוח:

ישמש לחקלאות ומותר יהיה לבצע בו פיתוח חקלאי וגנני. הועדה המקומית מוסמכת לאשר היתרים למבנים חקלאיים הקשורים בפיתוח כנ"ל.

ח. שטח לתכנון בעתיד:

שטח שיתוכנן ויפותח בעתיד בהתאם לתכניות מפורטות שתאושרנה בהליכים הסטטוטוריים.

פרק ד' - מרכיבי הבטחון.

- (1) יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
- א. מחסן מחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית +גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס.
- (2) ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פעק"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי ששנקבע/ייקבע ע"י פעק"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פעק"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פעק"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פעק"ר.

חתימות:

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: המועצה המקומית מטה בנימין.

מגיש התכנית: החטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית העולמית.

עורך התכנית: אדר' יאיר גוטמן בע"מ.

ת.ד. 8432 ירושלים

טל. 02-5632403 02-5635770

פקס. 02-5632403

תאריך:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט, זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכנית חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

שם, תפקיד.

תאריך 04 אוג' 1997

חתימת הועדה המיוחדת.

חתימת המתכנן

יאיר גוטמן
אדריכלים ואחכנו ערים בע"מ

מתן תוקר

הפקדה

התכנסת הכללית (הגדול) יהודה ושומרון

מועצת התכנסת העליונה

האגודה הלאומית לנאמנות יהודה ורמלה

מجلس التنظيم الاعلى

ביום 11/11/77 חזרה התכנסת ערים, כפרים ובניינים

(התכנסת השלישית) (מס' 418) תשל"ב - 1971

אם ישארו זכרון עظیم לנאמנות. אשרי ואלה

מס' 418 (1971-1972) (1971-1972)

כ"ב

ביום 11/11/77 חזרה התכנסת ערים, כפרים ובניינים

מועצת התכנסת העליונה מס' 418/2

ועדת המשנה ל

בשיבת מס' 418/2 בתאריך 26.5.77

המועצה לזכות הזקנה לתכנית תנועת עויל

לדון ולתקן על תפקיד השירות האזורי

התכנסת העליונה

ועדת המשנה ל

מجلس التنظيم الاعلى