

מתן תוקף

הפקדה

באישור מועצת המנהלים  
20/11/84

*[Handwritten signature]*

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

301'00

חכניה מתאר מפורטת  
לשנת 1978  
לישוב תל אביב

מרחב תכנון: ארצות ויזמות

פרק א': התכנית

1. המקום: אדמות מדינת ישראל
2. גבול התכנית: כמותם בתכנית
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת למחלבה לסנת 1979
4. התטריט: התטריט בק"מ 1:1000 במצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 350 דונם.
6. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית חטיבת ההתישבות ירוסלים כתובת: ת.ד. 92
7. עורכי התכנית: בא"מ - גולדמן חתום החישובים ירוסלים כתובת: ת.ד. 99
8. מבצעי התכנית: המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים מחוז ירוסלים כתובת: ת.ד. 7081
9. מטרת התכנית:
  - א. היתום שטח פתוח ל- מחלבה
  - ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושם שונים בתחום התכנית.
  - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיוגן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם מבני ציבור, מבני מסק, מבני מלאכה ותעסיה והחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעת הוראות לסיפוח סחתי נוי ולהסדרת השימוש בסטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעת חנאים, הנחיות וסלכי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת למחלבה 1979 כולל חטריטים והוראות.
2. הועדה: מועצת התכנון העליונה.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בחטריט בצבע בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואח-ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאוסרה כחוק.

קו לאורך המזדה ויו קו לאורך צווי המגרס אשר מעבר להם  
לא יבלוט בניין זה חלק ממנו, אלא אם כן ציין במפורש  
הצורה בתכנית.

5. קו בניין:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל  
הכלול בשלש דרך.

6. קו דרך:

כל אזור יתחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנון מפורט  
אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בינוי, בטרם הוצאת רשיון  
לכל מבנה בנפרד.

7. אזור לתכנון מפורט:

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת:  
העמדה הבניינית, מידווייהט, מספר קומותיהט, גובהם הכללי,  
הגיטות אל הבניינים, התווית דרכים בסטח התכנית והוחבט,  
חחכי הדרכים ומפלטיהט הכללים, סימון שפתי התניה, ירק  
סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של הטח, כגון: קווי  
ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאספה ולכביסה וכד',  
גדרות וקירות תומכים, טפסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני  
פרטומח, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה  
כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם  
להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

8. תכנית בינוי:

מנהל הטח המרכזית לבניה ולתפנון כל אדם שהמהנדס העביר  
אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

9. המהנדס:

פרק ג': חלוקת הטחים הכלולים בגבול התכנית:

סדר ל-	צבע התורים	טח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	67.4	19.9
מגורים ב'			
מגורים ג'			
מבני ציבור (ככוחים וחברה)	סגול	15.3	4.4
מבני ציבור חינוך וילדים			
פרטי פתוח	ירוק	101.6	34.7
(ציבורי פתוח)			
מפורט	ירוק	15.0	4.3
מבני מסק לפרטים			
מבני מסק וסירותי חקלאות	חום	90.0	26.3
מלאכה, תעסיה והחטפנה.	סגול	21.7	6.9
דרכים קימות	אדום		
דרכים מתוכננות	אדום		
טבילים	ירוק	17.0	4.9
		14350.0	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות וסימוכין:

לא יסמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסרית לשום תכלית פרטית.  
לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בטח התכנית, לאחר שנחמלנו התנאים:  
הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיו כמסומן בתחריט, חוגג וחאוטר תכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לטלבי ביצוע, במידה ולא בחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
2. חוכן, ביחס לכל הסכט תכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת הטח.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיסות, הנחה קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לייטור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו התנאים ויבטחו הסידורים מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לתחריט הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רטאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת מצומצמת, אף לפני אטור תכנית המתאר המפורטת הכוללת ליטוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם,

פרק ה': רשימת תכליות וסימוכין:

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אמטר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת זו של תכליות.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל, חיעטה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לכביבתו.

2. איזור מגורים

איזור זה נועד לבניה מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בה תכנית פור הבנין. תאריך: 16.11.55

אזור למבני הציבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים גושיים או אזוריים.
2. שירותים מסחריים ומחסניים.
3. מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות.
4. מועדונים מוסדות נוער וילדים.
5. חדרי אוכל (בקבוצים).

ב. מותר לנלוו בבנין אחד מספר תכליות מהמפורשות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחד לשניה.

ג. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המחייב זה.

שטחים פרטי פתוח:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות גנים וחורטות.
2. מגרשי משחקים
3. שטחים שמורים לצרכי ניוזק.
4. מחקנים הנדסים למיניהם באיזור הועדה.

שטחים לדרכים:

א. דרכים ציבוריות כולל סדרות, מעברים להולכי רגל, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסיים, נטיעות לאורך הדרכים.

שטחים למבני מלאכה ואחסנה וחעסיה:

א. מבנים לאחסנה חוצרת הקלאיח או חעסיתית והאיוד והחומריים. מבנים למיון אריזה, מבנים למלאכה ולחעסיה.

שטח ספורט:

א. מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.

שטח למוסדות:

א. מיועד למוסדות חינוך כולל פנימיות למועדונים ולתלמידים וכיוצא. אזור זה מוגדר מאזור לתכנון מפורט.

אזור מבני משק פרטיים (במזב):

א. חלק מחלקת המתישב סיוותר לאחר הקצאת אזור מגוריים.

לוח זימונים והגבלות בניה

איזור	טח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
מגורים	גודל חלקה מגורים יהיה 4,500 טח בניה יהיה 24 מ <sup>2</sup> או 16.2% מהחלקה. מבני עזר לא יעלו על _____ מ <sup>2</sup>		1 עד 2	מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחשירים. כל סטיה חייבת באיסור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה.
טח לבניני ציבור ומוסדות	מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.			
טח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלן ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה, כמסומן בחשירים.			
טח ציבור פתוח דרכים וחניות	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, שהוראות אלה.			
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			

פרק ו': 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 וסיחים או לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מסום סיכון למסתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי הנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במאך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מהודעה על חשבוננו.

2. נטיעת עצים טסמירחם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכח למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטח התכנית, לנטוע עצים, סיחים, או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תחזית, ניקוז, היעול ואספקת מים

1. קביעת סמלי קרקע לפדכי ניקוז, ביוב והיעול:  
הועדה רשאית לחייב את המבטלים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, וההיעול.
2. סמירה על הבריאות:  
יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות מטד הבריאות.
3. ניקוז:  
הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היהר בניה, סיובסת ניקוז של אותה קרקע עליב מוגטת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב:  
כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מי ס:  
הועדה תגיד פיתוח לאספקת מים מחואמות עם חכניות התחיתה.
6. חאום:  
בכל הענינים הנדונים בפרק זה, חתאס הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח': סונות:

איסור בניה מתחת לקווי חטמל או בקרבחם:

לא יוקס כל בנין מתחת לקווי חטמל קיימים, ולא יוקט כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמקח לאדמה מהווט החיצוני הקרוב ביותר של קו חטמל אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכנית.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרטוח המוסכמת ובאסור הועדה בכל אזור ואזור פרס למסלולי הדרכים.

ה ח י מ ו ת

הסוכנות היהודית לעיר ישראל  
המה קבו יהודית לבית  
הגוף לתכנון החישובי של עיר  
בנימינה  
חתימת המהכנן

ההסתדרות הציונית העולמית  
חתימה הידוע

צוואת הגנה לישראל

גיישורו הדפאע האמראיילי

מס' 1418 חסל"ב - 1971  
אמר בשאן תתון נתظیم المدن والقري والابنية  
(الصفحة القرية) رقم 418 سنة 0722 - 1971

رد

מרחב תכנון מקומי

מחלקת נתظیم עילה

מס' 1418 חסל"ב

משרד

מועצת התכנון העליונה

עלס התנתظیم الاعلى

19.7.80 מס' 1418 חסל"ב

מס' 1418 חסל"ב

החליטה להסכיר את התכנית

פרד אידاع هذا المشروع

מנהל השוכה  
המוכנת לתכנון וכניה

צוואת הגנה לישראל

גיישורו הדפאע האמראיילי

מס' 1418 חסל"ב - 1971  
אמר בשאן תתון נתظیم المدن والقري والابنية  
(الصفحة القرية) رقم 418 سنة 0722 - 1971

נסח

לוא

מרחב תכנון מקומי

מחלקת נתظیم עילה

מס' 1418 חסל"ב

משרד

מועצת התכנון העליונה

עלס התנתظیم الاعلى

13.7.80 מס' 1418 חסל"ב

מס' 1418 חסל"ב

החליטה לתת תוספת לתכנית הנוכחת

פרד وضع مشروع التكملة

מנהל השוכה  
המוכנת לתכנון וכניה