

7000892

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תבנית מפורטת מס' 3/82... ליחידה סביבתית II-סיפור אדומים

420/2/2

נפה : בית לחם

היזום : חברה כלכלית לירושלים בע"מ

כלל הקרקע : המזונה על הרכוש הממלכתי והגטו ביו"ש

המתכנן : יוקי סיון, אודיכל ומתכנן ערים

1. שם החברה

איזור יהודה ושומרון, מרחב תמנון מקומי מעלה אדומים, מבניה פזורה נט' *ש.ר.*
ליחידה פביבתית II - איזור אדומים, אשר מקרא לחלן - החברה.

2. המשרד הראשי

המשרד הראשי החברתי יהיה באזור אדומים, יהודה חלן כחמי נפרד מהחברה בכל
העניינים הכלליים החברתיים והמשרדיים.

3. גבולות החברה

הגבולות החברתיים יהיו כגבולות החברה.

4. מקום החברה

איזור יהודה ושומרון

נפה - בית לחם

ישוב - מעלה אדומים

אשר - איזור המשיח איזור אדומים - יחידה פביבתית II.

5. שם החברה

1234,3 דונם

6. ויזום החברה

חברה כלכלית לירושלים בע"מ.

7. בעל הדין

החברה על הרכוש הממלכתי והנכס ביו"ש.

8. החברה

יוסף סיון, אדריכל ומתכנן צי"ח.

9. מלוח החברה

החברה תהיה על כל השטח המצוי בגבולות החברה, כפי שסומנו בהשריט.

10. פירוט החברה

10.1 אזור שטחים למעשה וחלוקתם למגרשים.

10.2 אזור שטחים למסחר ושירותים למעשה.

10.3 בתים דרזים.

10.4 קביעה הגבלי בגי"ח.

11. ציונים בהשריטת

מס' פס'	ציון	מבחן הציון
11.1	קו כחול עבה	גבולות התכנית
11.2	שטח צבוע שחור	דרכים מאושרות
11.3	שטח צבוע אדום	דרכים מוצעות
11.4	שטח צבוע סגול	שטחים לתעשייה
11.5	שטח צבוע צהוב	שטחים למסחר ושירותים לתעשייה
11.6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח ושכילים להולכי רגל
11.7	שטח צבוע ירוק תחום בקו סחור	שטח עתיקות
11.8	שטח צבוע צהוב תחום ומקווקו אלכסוניים בסגול	שטח למתקני סחור וסילוק שמיים

12. שטחים בקרקע

לא ינמץ אסור לשמש בקרקע בתחומי התכנית אלא לתכלית כפי שצויה לחלץ כרשימת התכליות.

13. רשימת התכליות

13.1 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגינות רב שנתיים ועונתיים, ככרות ושכילים להולכי רגל, שטחים לספורט ונופש, הותר בו הקמת מתקני ספורט, מתקני רחוב גן, מתקני שרות ציבוריים כגון מתקני השמל ושלפון, קוי ביוב ומים ומערכות ניקוז, טלילת שכילים וככרות להולכי רגל. כן הותר בו הקמת מקלטים ומבנים מרעיים במדת הצורך, ומתקנים נוספים כגון מאברי מים, בריכות איגום, בריכות איסוף ואידוי שמיים. יותר לגדר את השטח כולו או בחלקו.

13.2 שטח לתעשייה - על המגרשים המיועדים לתעשייה הותר הקמת בנין אחד או יותר לפעולי תעשייה, וכמו כן מבני עזר. אחוזי בניה: 150% משטח המגרש נטו, אולם לא יותר מ-60% בכל קומה. באחוזי הבניה ייכללו המבנים, הסככות והמתקנים, אולם לא מתקני עזר אחרים. קוי בנין: קו קדמי - בהתאם להשריטת, קוים צדדיים - 5 מ' ; קו אחורי - 5 מ'. למרות האסור לעיל יותרו א. קו צדדי 0 מ' - בהסכמת בעלי המגרש הסמוך לגבול זה ומתנדס העיר. ב. לבעלים של מגרשים סמוכים זה לזה, שניים או יותר, לבנות עליהם כאילו בוטלו הגבולות ביניהם והם מהווים מגרש אחד.

13.3 שטחים למסחר ושירותים - על שטח זה הותר הקמת בנינים למסחר ושירותים לתעשייה. אחוזי בניה: 150% משטח המגרשים נטו, אולם לא יותר מ-40% בקומה. מספר קומות מירבי - המצ.

13.4 קוי בנין: קו קדמי - בהתאם להשריטת; קוים צדדיים - 5 מ' ; קו אחורי - 5 מ'. אחר עתיקות - לא יותר כל שטח כשטח אלא בהתאם לכתוב במקודת העתיקות מס' 51 לשנת 1966. שטח העתיקות יגודר, יטופל וינמל בידי הרשות המוסמכת.

13.5 שטח למתקני טיהור וסילוק שפכים - על שטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים כמו כן בריכות לצורך טיהור וסילוק השפכים של מעלה אדומים, מישור אדומים, מתקני צבא וישובים אחרים כפי שיוחלט מידי פעם.

14. טבלת השטחים:

ייעוד	שטח במ"ר	% משטח התכנית
תעשייה	751170	60.86
ערוצים ומסחר	27600	2.24
דרכים	123980	10.04
שטח ציבורי פתוח	266650	21.61
עתיקות	38200	3.09
סילוק שפכים	26700	2.16
סה"כ	1234300	100 %

15. ערוצים ציבוריים ועירוניים:

15.1 ערוצים קויים - אספקת מים, סילוק שפכים, רשתות חשמל וסלפון, ניקוז פי גשמים וכד' ימוקמו בשטח הדרכים, ובמרחק הצרף בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 15.2 ערוצים קויים בתוך המגרשים - תותר העברת קוי מים וכיוב ציבוריים בתוך המגרשים, בסמוך לגבול צדדי או אחורי של מגרש, אך לא במרחק העולה על 3 מ' מגבול זה, למעט גבול מגרש אשר לארכו יותר קו בנין 0 מ'. כל האמור לעיל מבלי לפגע בזכויות בעלי המגרש למכוש הבניה על המגרש מהתאם להוראות התכנית.

16. סילוק:

לא תותר הקמת כל שלט אלא באישור מהנדס העיר לגבי מיקום, גודל וצורת השלט.

17. כיהוף המגרש:

17.1 גינון - על כל שטח המגרש אשר אינו גנוי, אינו סלול, אינו מסמט לחניה, אינו מסמט לשבילים לתולכי רגל או לאסון פתוח.
 17.2 חניה - מהתאם להוראות תכנית המתאר.
 17.3 ניקוז - על כל מגרש לפתור את הניקוז בגבולותיו ולהשנותו לשטחים ציבוריים. במקרים מיוחדים ינתן היתר מיוחד על ידי מהנדס העיר להעביר קו ניקוז פרטי תח קרעפי בשטח מגרש שכן בדומה לקוי מים וכיוב ציבוריים כמצויין בסעיף 15.2.
 17.4 גידור - גדרות אטומים או גדרות רשת מעל מסד בנוי ושצופה אבן בגובה מצדדי של 40 ס"מ, כשמתחברותן גדר חיה.
 17.5 כניסות למגרש - לא תותר כניסה למגרש מדרך מס' 1 אלא למגרשים אשר אינם גובלים בדרך אחרת. לכל מגרש בקו בנין 0 מ' תותר הקמת ביתן שומר אשר גודלו אינו עולה על 10 מ"ר

תכנית פיתוח המגרש, אשר תהיה חלק ממסמכי הבקשה למימון בניה, תוכן על רקע תכנית פודד מוסמך ותכלול את כל האמור בסעיף 17 לקיל. פיתוח המגרש יבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח לאחר אשרור.

18. במסגרת תוכנית

1/82 תוכנית תהיה כפופה להוראות תכנית המקאר לאיזורי העשייה - פישור אדומים מס'
וכן להוראות תכנית זו, במקרה של פתיחה סמיינה אוראות תכנית זו מקובעות.

החלטות

מ.מ.מ. לוחם ידונית מ"מ
[Signature]
..... החלטת מיוזם

ל. נהרי
המסונה על הרכוש הנשוי
יהחשלתני ריו"מ
..... החלטת בעל הקרקע

[Signature]
..... החלטת המבכר

מועצה מקומית מעלה אדומים
הועדה המקומית לתכנון ובניה

צבא הגנה לישראל

גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים, ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418), תשליב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-0722.

ד"ר יצחק כהן

גב המזון מקומי *משה אלמליך*

ת.נ.מ. *משה אלמליך*
מס' *3/82*
דמ *.....*

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

- שיבתה מס' *20/15/82* בתאריך *18/7/82*

יובה להפקיד את התביעות לתקופה *30 יום*
בשורה אגוא משה אסרוג לאגרוס מן ימיה האר

[Signatures]

יו"ר מועצת התכנון העליונה
ד"ר משה אלמליך

גב המזון מקומי
משה אלמליך

צבא הגנה לישראל

גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418), תשליב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-0722.

ד"ר יצחק כהן

מרחב תכנון מקומי *משה אלמליך*

מפקד תנועת מקומית
תכנון *משה אלמליך* מס' *2/2/82*

מועצת התכנון העליונה
מجلس التنظيم الأعلى

שיבתה מס' *20/15/82* בתאריך *18/7/82*

תחליטה לתת חוקה לתכנון הנזכרת לעיל
בשורה אגוא משה אסרוג לאגרוס מן ימיה האר

[Signatures]

מנהל המועצה
יו"ר מועצת התכנון העליונה

מרכיזים לתכנון ובניה
רئيس مجلس المركزية التنظيم والبناء