

7000893

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 2/82 לייחודה סביבתית [מישור אדומים]  
420/2/1

נפה : בית לחם

היזום : חברה כלכלית לירושלים בע"מ

בעל הקרקע : הגבונה על הרכוש הממשלתי והנסוש ביו"ש

המתכנן : יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים

1. שם התכנית:

איזור יהודה ושומרון, מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים, תכנית ספורט מס' .....  
ליחידה סביבתית I - מיזור אדומים, אשר הקרא להלן - התכנית.

2. תשרים התכנית:

התשרים המצורף לתכנית זו אשר יקרא להלן - התשרים, יהווה חלק כלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הכלולים בתכנית ובתשרים.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול העבה בתשרים יהווה את גבולות התכנית.

4. מקום התכנית:

איזור יהודה ושומרון  
נפה - בית לחם  
ישוב - מעלה אדומים  
אתר - איזור תעשיה מיזור אדומים - יחידה סביבתית I.

5. שטח התכנית:

1000,9 ד"א.

6. יזום התכנית:

חברה כלכלית לירושלים בע"מ.

7. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ס.

8. המתכנן:

יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים.

9. תלות התכנית:

התכנית תחול על כל השטח התחום בגבולות התכנית, כפי שסומנו בתשרים.

10. מטרות התכנית:

- 10.1 אתור שטחים לתעשיה וחלוקתם למגרשים.
- 10.2 אתור שטחים למסחר ושרותים לתעשיה.
- 10.3 תחנית דרכים.
- 10.4 קביעת הגבלי בניה.

11. יזונים בחפריט:

מהות הציון	ציון	כס'
גבולות התכנית	קו כחול עבה	11.1
דרכים מאושרות	שטח צבוע ספיה	11.2
דרכים מוצעות	שטח צבוע אדום	11.3
דרכים לביטול	שטח מקווקו אלכסונת באדום	11.4
שטחים לתעשיה	שטח צבוע סגול	11.5
שטחים למסחר ושרותים לתעשיה	שטח צבוע אפור	11.6
שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל	שטח צבוע ירוק	11.7
שטח למתקני ספורט וסילוק שפכים	שטח צבוע צהוב, תחום ומקווקו	11.8
בנין קים	אלכסונית בסגול	11.9
	שטח מנוקד	11.9

12. שמושים בקרקע:

לא ינתן אשור לשמוש בקרקע בתחומי התכנית אלא לתכלית כפי שפורטה להלן כרשימת התכליות.

13. רשימת התכליות:

- 13.1 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגינות רב שנהיים ועונתיים, ככרות ושבילים להולכי רגל, שטחים לספורט ונופש. תותר בו הקמת מתקני ספורט, מתקני רהוט גן, מתקני שרות ציבוריים כגון מתקני חשמל וסלפון, קוי ביוב ומים ומערכות נקוד, סלילת שבילים וככרות להולכי רגל. כן תותר בו הקמת מקלטים ומבנים ארעיים כמזח הצורך, ומתקנים נוספים כגון מאברי מים, בריכות איגום, בריכות איסוף ואידוי שפכים. יותר לגדר את השטח כולו או בחלקו.
- 13.2 שטח לתעשיה - על המגרשים המיועדים לתעשיה תותר הקמת בנין אחד או יותר, וכמו כן מבני עזר.
- אחוזי בנייה: 150% משטח המגרש נטו, אולם לא יותר מ-60% בכל קומה. באחוזי הבניה ייכללו המבנים, הסככות והמחסנים, אולם לא מתקני עזר אחרים.
- בניינים אשר נבנו סדם מתן תוקף לתכנית מתאר לאיזורי תעשיה מישור אדומים ולתכנית זו, ישארו על תילם, אולם במגרשים אשר בהם לא נוצלו זכויות הבניה, תותר השלמת בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- קוי בניין - קו קדמי - בהתאם לתשריט; קוים צדדיים - 5 מ' ; קו אחורי - 5 מ' ; במגרשים מס' 334 ו 335 יותר קו אחורי 0 מ'.
- לפרות האמור לעיל יותרו א. קו צדדי אחד 0 מ', בהסכמת בעלי המגרש הסמוך לגבול זה ומהנדס העיר. ב. לבעלים של מגרשים סמוכים זה לזה, שניים או יותר, לבנות עליהם כאילו בוטלו הגבולות ביניהם והם מהווים מגרש אחד.
- 13.3 שטח למסחר ושרותים - על שטח זה תותר הקמת בניינים לסחר ושרותים לתעשיה.
- אחוזי בנייה: 150% משטח המגרש נטו, אולם לא יותר מ 40% בקומה, מספר קומות מירבי - חמש.
- קוי בניין: קו קדמי - כמצוין בתשריט; קוים צדדיים - 5 מ' ; קו אחורי 5 מ' ;

13.4 שטח למתקני שחור וסילוק שמיים - על שטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים ובריכות לצורך שחור וסילוק השמיים של מעלה אדומים, מישור אדומים מתקני צבא וישובים אחרים כפי שיוחלט מירי מעט.

14. טבלת התחומים

סיווג	שטח ב"ר	% משטח החבניה
מגורים	991815	59,13
שירותים ומסחר	65645	6,56
דרכים	142600	14,25
סילוק שמיים	7140	0,71
שטחים פתוחים	193700	19,35
סה"כ	1000900	100,0

15. שירותים ציבוריים ועירוניים

- 15.1 שירותים קויים - אספקת מים, סילוק שמיים, רשתות השמל וטלפון, ניקוז פי בשמים וכו' ימוקמו בשטח הדרכים, רשתות הנצרך בשטחים הציבוריים החתומים.
- 15.2 שירותים קויים בתוך המגרשים - תצורת העברת קוי מים וכיוב ציבוריים בתוך המגרשים, כספון לגבול צדדי או אחורי של מגרש, אך לא במרחק העולה על 3 מ' מגבול זה, למעט גבול מגרש אשר לצרכו יותר קו בנין 0 מ' - כל האמור לעיל מבלי לפגע בזכויות בעלי המגרש למכוש חבניה על המגרש פותאם להוראות החבניה.

16. סילואים

לא תותר הקמת כל שלם אלא באישור מועצת העיר לגבי מיקום, גודל וצורת השלם.

17. סידור המגרשים

- 17.1 גיבון - על כל שטח המגרש אשר אינו בנוי, אינו סלול, אינו משמש לחניה, אינו משמש לפעילים להולכי רגל או לאספקת פתוח.
- 17.2 חניה - כמותם להוראות חבניה המתאר.
- 17.3 ניקוז - על כל מגרש לתתור את הניקוז בגבולותיו ולהפנותו לשטחים ציבוריים. במקרים מיוחדים ינתן מותר מיוחד על ידי מהנדס העיר להעביר קו ניקוז פרטי תת קרקעי בשטח מגרש שכן בדומה לקוי מים וכיוב ציבוריים כמצויין בסעיף 15.2.
- 17.4 גיבון - גדרות אטומים או גדרות רשת מעל מסד בנוי ומצופה אבן בגובה מזערי של 40 ס"מ, כשגובהן גודל מ"מ.
- 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 כ"ר וגבהו אינו עולה על 2,5 מ'.

תכנית פיתוח המגרש, אשר תהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה, תוכן על רקע תכנית סודר מנסמך ותכלול את כל האמור בסעיף 17 לעיל. פיתוח המגרש יבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח לאחר אשורה.

18. כתיבות ותכניתו

התכנית תהיה כפופה להוראות תכנית המתאר לאיזורי תעשייה - פישור אדומים מס' .....  
וכן להוראות תכנית זו. במקרה של פטירה תהיינה הוראות תכנית זו הקובעות.

התיבות:

התיבת היוזם: .....

התיבת בעל הקרקע: .....

התיבת המתכנן: .....

**צבא הגנה לישראל**  
**גייש الدفاع الاسرائيلي**

זהו בדבר היוזם הבנוי ע"י... כפרים ובנינים  
הגדה והשומרון (מס' 418). הסליב-1971  
אשר בשאן פאון נתקם המדן והלרזי והאניה  
המודא והלרמ) رقم 118 في 0722. 1971.

1971

מחבר תכנון מקומי מס' 19/1

תאריך: 18/7/82  
מס' 206/15/82

**מועצת התכנון העליונה**

מجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 206/15/82 בתאריך 18/7/82

באישור מס' 30

ליטה להפקיד את התכנית לתקופה

נשרה אהאג מדה אסרון

יו"ר מועצת התכנון העליונה  
רئيس مجلس

מנהל הלשכה  
זית לתכנון ובניה

**צבא הגנה לישראל**  
**גייש الدفاع الاسرائيلي**

בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים  
הגדה והשומרון (מס' 418) מסליב-1971  
שאן פאון נתקם המדן והלרזי והאניה  
המודא והלרמ) رقم 118 في سنة 0722-1971.

מחבר תכנון מקומי מס' 19/1

תאריך: 18/7/82  
מס' 206/15/82

מועצת התכנון העליונה  
مجلس تنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 206/15/82 בתאריך 18/7/82

ליטה להפקיד את התכנית לתקופה

נשרה אהאג מדה אסרון

יו"ר מועצת התכנון העליונה

מנהל הלשכה זית לתכנון ובניה

מدير الدائرة المركزية للتنظيم والبناء  
رئيس مجلس التنظيم الأعلى