

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 235/1

לישוב טלמון

שכונה א' – דרומית

המהווה שינוי לתכנית RJ-5

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: ההסתדרות הציונות העולמית החטיבה להתיישבות.
עורך התכנית: א. וילנברג גלעדי - אדריכלים

דצמבר 91

פברואר 1992 - תיקון להפקדה
אפריל 1992 - תיקון להפקדה
מרץ 1997 - תיקון למתן תוקף
מרץ 1998 - תיקון למתן תוקף
יוני 1998 - תיקון למתן תוקף
אוגוסט 1998 - תיקון למתן תוקף

תוכן העניינים

3	פרק א' - התכנית
5	פרק ב' - הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
8	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
10	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
19	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי
21	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
22	פרק ח' - שונות
22	פרק ט' - מרכיבי בטחון
24	פרק י' - חתימות
26	נספח מס' 1 - פרוגרמה לשטחי ציבור (1)

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' 235/1 ליישוב קהילתי טלמון – שכונה דרומית, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. המקום:
טלמון, שכונה דרומית אדמות כפר אל גיניה. 1. גוש פסיקאלי מס' 1, חלק מראס אל מגר, נ.צ. רשת ישראלית:
צפון דרום 649900, 649450 מזרח מערב 212250, 212950
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מאמרי התכנית:
1. התשריט בקני"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. דפי הוראות 26 דפים
5. שטח התכנית:
168.82 דונם (מדוד גראפית).
6. יוזמי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
7. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איז"ש.
8. מגישי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
9. עורכי התכנית:
א. וילנברג גלעדי - אדריכלים רחי יעל 5 ת"א 03-5272526.
10. מבצעי התכנית:
המנהל לבניה כפרית - משהב"ט.

11. מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח לישוב טלמון עבור שכונה דרומית ל-107 יח"ד.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת דרכים למיניהם וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים ומבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ז. קביעת מרכיבי ביטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית
תכנית מפורטת מס' 235/1 לשוב טלמון - שכונה א' - דרומית.
כולל תשריט ודפי הוראות.
2. הועדה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. אזור
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.
4. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת בתכנית.
6. קומה:
מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסוים.
7. גובה בניה מותר:
מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל מפלס כניסה אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות בינוי לביצוע כולל מפלס יציאה לגג לא כולל מסתור לדודים וקולטים.
8. קו דרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח מותר לבניה:
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומבני עזר, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר:
שטח מוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. מרתף :

שטח תת קרקעי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' נטו ובולט עד 1.0 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אשר אין עליו גישה חיצונית, למעט החזית הפונה למדרון.

12. חלל גג :

חלל שנוצר בין התקרה העליונה לגג הרעפים, וישמש למיקום דודי שמש ומתקנים טכניים בלבד.

13. תכנית בינוי ופיתוח :א. תכנית בינוי :

מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו ומקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ב. תכנית פיתוח :

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 12א' לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
תכנית הבינוי תהיה גם תכנית החלוקה למגרשים.

2. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכד', לשיעור רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

14. המהנדס

מהנדס הועדה המקומית או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל-	צבעת שטח	שטח (הונם)	סה"כ %
מגורים א'	כתום	51.51	30.51
שטח למבני ציבור	חום תחום חום כהה	15.76	9.34
שטח ציבורי פתוח	ירוק	43.29	25.80
שטח ציבורי פתוח מיוחד	ירוק מקווקו בכתום	11.95	8.07
שביל הולכי רגל	ירוק מותחם באדום	1.11	0.56
אזור למתקנים הנדסיים	סגול מקווקו באפור	1.69	1.00
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	סגול מותחם בסגול	2.74	1.65
דרך מוצעת	אדום	20.45	12.05
שטח יעור	ירוק מקווקו בלבן	20.32	12.04
סה"כ		168.82	100%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים
 - לא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תנאים לביצוע התכנית
 - 2.1 בכוח הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - 2.2 תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות שטח.
 - 2.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - 2.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז והם יבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 - 2.5 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
3. בכוחה של הועדה יהיה להתיר עבודות עפר, פיתוח ותשתיות בשטח התכנית לאחר שבנוסף לאמור בסעיף 2 דלעיל יובטח כי:
 - 3.1 הפגיעה בטופוגרפיה ובתכסית הטבעית תהיה מזערית.
 - 3.2 גובה שפך קרקע בלתי מטופל יוגבל ל-3 מ', מדודים אנכית.
 - 3.3 יובטח טיפול בשפך גבוה מהאמור, באמצעות מסלעות או קירות תומכים, בהתאם לפרק ו' 3 להלן.

טבלת שטחים ותכונות בנייה:

אזור	מגורים	שטח מזערי במי"ר	שטח במי"ר	מס' בנייה	מס' שטח	זכויות בנייה														
						מקסימום בקומה %/מי"ר	שטח מותר לבנייה %/מי"ר	מקסימום שטח מותר	מקסימום שטח מותר	מקסימום קומות	מקסימום גובה (מי')	קודמי	קווי בניין							
מגורים א'י	1-121	450	943	300	150 (3) מי"ר	200 (5) מי"ר	200 (5) מי"ר	200 (5) מי"ר	20	2	8	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
מבני ציבור	301	130080	943	40%	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	401	922	639	400	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	402	1005	1005	402	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	403	174	1005	403	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	404	40360	629	404	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	405	629	629	405	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	500	11950	11950	500	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	700	1691	1691	700	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
שטחים	800	2743	2743	800	-	-	-	-	2	2	7	5 מי	4 מי	3 מי						
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי
															40%	60%	7	5 מי	4 מי	3 מי

- תעריף:**
1. השטחים נמדדו גרופית ואינם סופיים.
 2. בניסוח תמלולי: לפי הצורה, החזרה, כולל מרחב מוגן.
 3. ועוד 5 מי"ר אם הבית כולל מרחב מוגן.
 4. באמצעות גובה יתר (כאשר שטח הקרקע לזיכוי פחת מ-450 מי"ר). עייש סעיף ה-2.1 לחלק מקסי. בנייה בקומה 30% וכסה"י 60%.
 5. קו צדדי ואחורי 7.0 מי"ר או גובל באזור מגורים.
 6. בבית דל משפחה.
 7. פרט למגורים מס' 28 - 80 - 104 - 105 - 116 שיהיו ע"פ תשריט.
 8. מגרשים מס' 29 - 37 - 59 - 78 - 79 - 100 - 101 - 102 - 103 בוטלו.

טבלת שטחים

שטח יעור		שביל הולכי רגל		שטח לבניני ציבור	
שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש
6.342	900	0.055	600	0.943	300
13.980	901	0.089	601	12.471	301
20.322	סה"כ	0.102	602	1.422	302
דרך מוצעת		0.149	603	0.926	303
שטח נדין	מס' הדרך	0.062	604	15.762	סה"כ
12.441	1	0.125	605	שטח ציבורי פתוח	
1.489	2	0.125	606	שטח נדין	מס' מגרש
1.191	3	0.163	607	0.639	400
1.125	4	0.161	608	0.922	401
1.005	5	0.077	609	0.173	402
1.203	6	1.108	סה"כ	21.281	403
1.997	7	מתקנים הנדסיים		0.629	404
20.451	סה"כ	שטח נדין	מס' מגרש	19.637	405
		1.691	700	43.287	סה"כ
אזור תעשייה				שצ"פ מאוחד	
שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש
2.743	800	11.950		500	

שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה	שטח נד"ל	מס' חלקה
0.498	99*	0.515	71	0.475	48	0.469	24	0.450	1				
0.454	104	0.510	73*	0.474	49	0.471	25	0.503	2				
0.450	105	0.462	74*	0.453	50	0.469	26	0.473	3				
0.449	106	0.474	75*	0.452	51	0.480	27	0.499	4				
0.481	107	0.474	76	0.453	52	0.459	28	0.473	5				
0.477	108	0.468	77	0.455	53	0.491	30	0.476	6				
0.464	109	0.451	80	0.460	54	0.490	31	0.464	7				
0.458	110	0.449	81	0.462	55	0.539	32	0.466	8*				
0.483	111	0.456	82	0.474	56	0.563	33	0.495	9				
0.467	112	0.452	83	0.474	57	0.479	34	0.492	10				
0.453	113	0.452	84	0.456	58	0.438	35	0.564	11				
0.461	114	0.473	87	0.528	60	0.556	36	0.529	12*				
0.469	115	0.494	88	0.486	61*	0.519	38	0.512	13				
0.438	116	0.470	89	0.471	62*	0.612	39	0.438	14*				
0.460	117	0.476	90	0.472	63*	0.521	40	0.462	15				
0.461	118	0.538	91	0.456	64	0.526	41	0.492	16				
0.454	119	0.521	92	0.477	65*	0.525	42	0.453	17				
0.482	120	0.455	94*	0.467	66	0.487	43	0.490	18				
0.571	121	0.476	95*	0.518	67	0.475	44	0.532	19				
		0.476	96*	0.494	68	0.475	45	0.454	20				
		0.472	97*	0.466	69	0.475	46	0.450	21				
		0.523	98*	0.478	70*	0.475	47	0.473	22				

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב ושלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. תניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א'

- אזור זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימאלי של 450 מ' (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).
- במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, תותר בניית בית דו משפחתי עם קיר משותף. תותר חלוקת המגרש ל-2 חלקות משנה ששטח כל אחת מהן לא ייפחת מ-300 מ"ר. בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ואו פתחי יציאה כולל יציאת צנרת.

2.1 שטח בניה מותר

- א. בבית חד משפחתי, כמתואר בסעיף 2 לעיל:
סה"כ 220 מ"ר ב-2 קומות, עד 150 מ"ר בקומה אחת, ובנוסף לכך, 5 מ"ר אם הבית כולל מרחק מוגן עפ"י תקנות הג"א.
- ב. בבית דו משפחתי, המתואר בסעיף 2 לעיל:
סה"כ 360 מ"ר בשתי קומות, עד 200 מ"ר בקומה אחת, ובנוסף לכך 10 מ"ר, אם יחידות הדיור כוללות מרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.
- ג. שטח מרתף תת קרקעי עד 50 מ"ר לא יכלל בשטח בניה מותר.
- ד. שטח חלל הגג שגובהו אינו עולה על 1.80 מ' נטו לא יכלל בשטח בניה מותר.

קווי בניין :

5 מ'	קו בנין קדמי בחזית רחוב
4 מ'	קו בנין אחורי
3 מ' או 0 מ'	קו צדדי
5.0 מ'	קו צדדי שני במגרש משותף

בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים חד משפחתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

• קו צדדי במגרשים :

– 1,12,14,65,63,62,61,70,73,74,75,76,8,94,95,96,97,98,99•

2.0 מ'

2.2 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות כגון: חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כדלהלן :

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש) 1 מ'

קו בנין צדדי 0 מ'

קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופניו לא יופנו למגרש שכן.

שטח מבנה העזר לא ייכלל בשטח הבניה גם אם יוצמד מבנה העזר לבנין.

2.3 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים : 8.0 מ'

בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג : 7.5 מ'

גובה במבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על : 9.5 מ'

גובה מעקה מפני הגג יהיה : 1.0 מ'

הגבהים הנ"ל יימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצונה של הועדה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפתו ועד תחתית תקרתו, ולא יעלה על 2.7 מפני רצפתו ועד קצהו העליון, לרבות כרכוב. הרצפה תהיה במפלס אחד.

2.4 תאום חזיתות

בבניינים דו משפחתיים יתואמו מפלסי הכניסות, שיפועי הגגות וחומרי גמר חזיתות. הבניינים יובאו לאישור הועדה עם שתי חזיתות במשותף.

2.5 קומת מסד / עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.3 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאתם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.

במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח בחלל קומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבנייה המותר כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ומגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.6 גימור חזיתות וצורת גגות בתי מגורים

גימור החזיתות וצורת הגג יהיו אחידים במתחמים.

גימור החזיתות - באבן נסורה ומסותתת, או בטיח השלכה או התזה, או בחומר אחר עפ"י החלטת הועדה המקומית.

גימור החזיתות יהיה זהה לגימור חזיתות הבתים בשני המגרשים השכנים הצמודים לאורך דרך הגישה, אם אושרו או נבנו, או כמוגדר בתכנית בינוי אזורית, ובהעדרה, עפ"י החלטת הועדה המקומית.

מותר לקרות בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר לשלב בבית שגגו משופע גג שטוח ובלבד ששטחו לא יעלה על מחצית שטח הגג הכולל, בהשלכה אופקית.

שיפוע גגות משופעים יהיה לא יותר מ-30 מעלות מהאופק.

חומר הגג וצורתו, לרבות ארגזי רוח (בגגות משופעים), מעקות (בגגות שטוחים) וכיו"ב, יהיה זהה לגגות בשני המגרשים השכנים הצמודים לאורך הדרך, אם

אושרו או נבנו, או כמוגדר בתכנית בינוי מאושרת, ובהעדרה, עפ"י החלטת הועדה המקומית.

גג שטוח העשוי להראות מעל יכוסה בחצץ, ריצוף או חומר אחר באישור הועדה שלא יהוו מפגע חזותי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

גימור מבני העזר יהיה זהה לגימור הבניין העיקרי, ואולם הגג יהיה גג שטוח בלבד.

דודי שמש, אנטנות וארובות

ייתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.3 לעיל.

בגגות שטוחים מותרת התקנת הדוד על הגג יחד עם הקולטים כשהמתקן כולו נתון במסגרת מחומרים קשיחים.

גובה ומבנה ארובות יהיה עפ"י דרישות התקן הישראלי.

עבור מיכלי דלק וגז להסקה שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם הועדה רשאית לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

תותר הקמת אנטנה מרכזית ישובית או שכוניתית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות במרחק עד 500 מ' ממנה.

מתקן כביסה

מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל ו/או מחומר הבנייה באישור הועדה.

לא יותר מתקן יבוש כביסה בתחום קו הבנין הקדמי.

בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור למבנה ציבורי

- 3.1 האזור מיועד לתכליות כדלקמן:
- א. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
 - ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות)
 - ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות ובטחון.
 - ד. מועדונים, מוסדות חינוך, מעונות יום ופעוטונים.
 - ה. מבני משרדים וכן מבנים שאינם גורמים כל מפגע, לפי שיקול דעתה של הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור יתר המבנים באזור.
 - ו. מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לספורט מאורגן ולחינוך גופני.
- 3.2 מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות המפורטות לעיל, אם אינן מהוות מטרד זו לזו.
- 3.3 המבנים יהיו בני 2 קומות לכל היותר. קו בנין 5.0 מ' ו-7.0 מ' אם גובל במגרש מגורים. שטח בניה מותר 40% משטח המגרש.
- 3.4 במגרש מסי' 301 (מרכז הישוב) 302 (גן ילדים), 303 (גן ילדים - מקלט) תותר בניה רק לאחר שתוגש לוועדה ותאושר על ידה תכנית בינוי לכל המגרש, בצרוף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לשלבי ביצוע.

4. שטח ציבורי פתוח

ייעודו של שטח זה כדלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום.
7. מיקום מתקנים הנדסיים, לצורך אנטנה סולולרית, כגון אנטנה ומשדרים.
8. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופנים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר ביטחון, ותאורת גדר.

5. שטח ציבורי פתוח מיוחד

יעודו של שטח זה כשטח ציבורי פתוח, אך תותר העמדת מבנים זמניים למגורים ולצרכי ציבור ופריצת דרכי גישה עליהם, ובלבד שהוגשה ואושרה על ידי הועדה תכנית בינוי הכוללת תשתיות, הובטח לוח הזמנים לפינוי המבנים והובטחו הסיידורים לפינויים ללא פגיעה בשטח.

6. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

מיועד למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה.

6.1 הגבלת תעשיות - בהתאם להנחיות רשויות הבריאות ואיכות הסביבה ובאישור הועדה המקומית.

6.2 גובה המבנים לא יעלה על 7.0 מ'. קו בנין 5.0 מ' וכאשר גובל במגרש מגורים 7.0 מ'. שטח בניה מותר 50% משטח המגרש.

6.3 כל שטח רצוף באזור זה מהווה אזור לתכנית בינוי.

6.4 בקשה להיתר בניה ורישיון עסק תוגש לאישור קמ"ט איכות הסביבה. בכל מקרה בו קיים חשש למפגשים יוגש על פי דרישתו תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אוויר וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך היצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. דרך מוצעת

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחובות ותחנות אוטובוס, וכן נסיעות. תותר הקמת מתקנים לאצירת אשפה באישור הועדה.

8. איזור למתקנים הנדסיים

שטח זה מיועד למתקן לטיהור שפכים ומערכת פיזור קולחים.

9. שבילי הולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל. מותר בו הקמת ספסלי מנוחה וכיו"ב ריהוט רחוב. לא תותר תנועת כלי רכב, למעט רכב שירות וחירום. מותר להניח צירי תשתיות, ולהקים מתקנים לאצירת אשפה, באישור הועדה.

10. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר ביצועם של התשתיות ומבני ציבור הבאים:
1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 3. מערכת הספקה ראשית של מים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה כאמור אלא לאחר הבטחת ביצועם של:
1. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 2. מבנה למכולת או לצרכניה.
 3. מקום תפילה.
 4. מרפאה או טיפת חלב.
 5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
 6. מתקנים הנדסיים.
- מערכות תשתיות ראשיות כגון: מערכת אספקת מים, אזור מסחרי, שרותי בריאות ומחסן נשק, ניתן יהיה לשלב בתכנון הכללי של הישוב, מבלי לייעד להם שטח בשלב זה.
- ג. היתר הבנייה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ-20 יחידות דיור.
- היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:
1. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבנייה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 10 ב'.
 2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ד. 1. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבנייה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

2. להגדרת קווי בניין וזכויות בניה, ראה טבלה בפרק ה'.
3. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים בסעיף 3 ולאחר אישור תכנית בינוי לאזור המגרש.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי

1. פיתוח
- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן ולפי דרישות הועדה בק.מ. 1:100. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן לקט טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
- גובה הקיר מפני הקרקע לא יעלה על 1.05 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.00 מ'
- במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. מותר להוסיף לקיר מעקה פלדה ובלבד שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ מהקצה העליון של הקיר וקצהו העליון של המעקה יהיה אופקי ובמידת הצורך מדורג.
- קירות גבוהים מ-1.2 מ' מחוייבים בתכנון, אישור ופיקוח על הביצוע ע"י מהנדס רשום.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, משולבת, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. אלא אם אושר אחרת במסגרת תכניות הבינוי, יבוצעו במגרשי המגורים גדרות לאורך הדרכים בשני חלקים, כדלקמן:
- א. החלק התחתון (קיר מסד) יהיה מבטון, מצופה אבן לקט לצד הדרך וגובהו המזערי 25 ס"מ מפני הקרקע המתוכננת בדרך.
- ב. מותר להוסיף חלק עליון מפלדה ואו עץ. חומר וצורת החלק העליון יותאמו למגרשים השכנים ויחולו עליו הכללים החלים על חזיתות הבניינים כאמור בפרק ה'.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור בלבד עם כיסוי אדמת גינן וצמחים, ויחולו עליהם הכללים החלים על קירות תומכים כאמור בסעיף 1.2 דלעיל.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית.

מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תתבצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הועדה ראשית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ובלבד שתקבע תקופה סבירה למילוי ההוראה.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

3.3 שימור הנוף: הועדה תקבע כללים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבנייה, ולאחר שתסתיים, ולאחזקה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, וקביעת אחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

ג. קביעת מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק אם לדעת הועדה אינם עלולים לגרום נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טיהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

תשמור זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מי מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מקלוט

המקלטים ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

7. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

8. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

9. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' - שונות**1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם**

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:

אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו החשמל תת-קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תקבע החניה עפ"י דרישת מהנדס הועדה ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

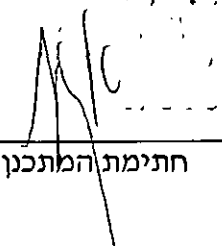
1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת / נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
- ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים התרי בנייה ופרוט מיקומם.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

הגמ"ר 877	
	
הגנת הישוב	
מס' סדר	223
שם	ויט
תאריך	1988/10/15
חתימה	אריאל
ע"ק הגמ"ר	3760992 רס"ן לנרמן עודד
	איו"ש

פרק י' - חתימות


 חתימת המתכנן

ההסתדרות הציונית
 הודיעה להתיישבות
 ופול ירושלים
 חתימת המגיש

חתימת המבצע
 משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
 אפוטרופוס

תאריך

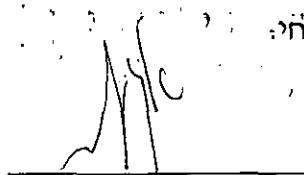
חתימת הועדה/
יו"ר המועצה

עורך התכנית : א. וילנברג גלעדי - אדריכלות
 רח' יעל 5
 תל אביב
 טל. 03-5270975
 פקס. 03-5227369

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי:



שם, ותפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

נספח מס' 1 - פרוגרמה לשטחי ציבור (1)

1.0 דונם	צרכניה ומחסן (140 מ"ר)	1.
0.5 דונם	מזכירות וחדר נשק (90 מ"ר)	2.
0.5 דונם	מרפאה (85 מ"ר)	3.
0.5 דונם	מועדון (100 מ"ר)	4.
1.0 דונם	בית כנסת	5.
0.5 דונם	מקוה	6.
2.0 דונם	מעון ופעוטון 4 כתות (270 מ"ר)	7.
1.2 דונם	גן ילדים 2 כתות (240 מ"ר)	8.
1.5 דונם	מגרש ספורט משולב	9.
0.5 דונם	עתודה	10.

9.2 דונם	סה"כ	
----------	------	--

הערות:

1. מבוסס על הפרוגרמה לתכנון מרכז הישוב שנתקבלה מהמנהל לבניה כפרית וישובים חדשים במסגרת תדריך התכנון לישוב טלמון.
2. שימושים 1,2,3 ניתן לשלב במבנה אחד.
3. מרכז הישוב יכלול בנוסף חניה מרוכזת ותחנת אוטובוס.

