

2-18

משרד ——— לשון

מדינת ישראל

משרד הממשלה

26 חן
מיכאל
1-12/91

שם: _____

טלמון - תוכניות הישוב

גל - 18 / 51840

מס פרט: 255544 מספר: 109.6/3 - 35

תאריך: 1/01/2014 תאריך: 02-106-05-06-06

מזהה פיזי: _____

מזהה לוגי: _____

כתובת: _____

מחלקה ——— קניין נדלונות
מ"ט מ"ט

מס. ח"ק מקורי. יוליס ל"ח. 81-18

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי
מ.א. מטה בנימין
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

תכנית מיתאר מפורטת מס'
לישוב טלמון שכ' דדומית (ג'ניה)

פרי תזרזר אדריכלים
נובמבר 1991
ס-ן 213/2886

תוכן הענינים

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת שטחים
8	פרק ד' - תנאים מיוחדים
9	פרק ה' - רשימת תכליות
13	פרק ו' - פיתוח נטיעות
15	פרק ז' - תשתית
16	פרק ח' - שונות
16	פרק ט' - מרכיבי בטחון
17	פרק י' - חתימות

פרק א': התכנית

1. המקום: טלמון שכ' דרומית (ג'ניה) נ.צ. 163,000/151,000
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' לישוב קהילתי טלמון שכ' דרומית שנת תשנ"א 1991.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 194.4 דונם.
6. יוזמי התכנית: לשכת התכנון המרכזית לאזור יהודה ושומרון ת.ד. 16, בית אל.
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז המרכז. רח' לינקולן 3 ת"א 56220.
8. עורך התכנית: פרי תדהר אדריכלים ומתכננים, רח' הירקון 173, ת"א 63405, טל': 03-5222780, פקס: 03-5220793.
9. מבצע התכנית: משרד הבנוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז מרכז.
10. מטרת התכנית: תיחום שטח פיתוח לישוב טלמון שכ' דרומית.
 - (א) קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - (ב) התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
 - (ג) קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואכסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
 - (ד) קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - (ה) קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - (ו) קביעת מרכיבי בטחון ע"פ הנחיות המקחל"ר.

פרק ב': הגדרות

1. התכנית - תכנית מיתאר מפורטת מס' טלמון שכ' דרומית.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
3. אזור - שטח קרקע המסומן בתשריו בצבע ו/או קווקו ו/או מותחם בקו צבעוני כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין למספר חלקות, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה - כיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים, או, בבניה מדורגת, של שני מפלסים אשר הפרש הגובה ביניהם אינו עולה על 1.6 מ'.
7. מישור הגבלת גובה הבניה - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, למעט שטחים מתחת לארגזי רוח או גגות בולטים מקירות חוץ, עד 60 ס"מ.
10. זכות מעבר - שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לתכנית (א) כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית ודורש הפקדה כחוק.
- (ב) תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה שטחי הציבורף ספורט ופרטי פתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.

(ג) תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

12. תכנית בינוי
ופיתוח -

(א) תכנית בינוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים שירותיהם מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים 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 או מקצתם 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.

11. 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 הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

22. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

33. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. תכנית מאושרת -

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס -

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

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

איזור מיועד ל-	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ %
מגורים א'	כתום	51.4	26.4
מגורים ב'	תכלת	6.8	3.0
שטח לבניני צבור	חום	10.0	5.0
שטח פרטי פתוח	ירוק	16.8	9.0
אזור מלאכה	סגול מותחם בסגול	2.5	1.2
דרך מוצעת	אדום	15.9	8.6
חקלאות ויעור	ירוק מקווקוו אלכסון	91.0	46.8
	סה"כ	194.4	100

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סליכת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכדו' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. ייקבעו, התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת ליישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

1. כללי :

- א' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב' - בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ג' - קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד' - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה' - חניה במבנים, באיזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

- 2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:
 - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ... 5.0 מ'
 - קו בנין אחורי 3.0 מ'
 - קו בנין צדדי 3.0 מ'
- 2.1.2 בניית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד ע"י קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים. גימור הבתים יהיה זהה.

בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.

 - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ... 5.0 מ'
 - קו בנין אחורי 4.0 מ'
 - קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'
 - קו בנין צדדי שני 6.0 מ'
- 2.1.3 בנית קבוצת מבנים בצפיפות גבוהה יותר, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה, באישורה והסכמתה והסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר. יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש.
- 2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.1.5 מבני עזר (בתחום אזורי מגורים).
 תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:
 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 2.0.... מ'
 קו בנין צדדי 0.0..... מ'
 קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציון מידת מינימום. ניקוז גנות מבנה העזר ופחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.6 שטח בניה מותר
 בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 2.1.5 לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, לא יכללו חניה/מקלט בשטח זה.

2.1.7 מישור הגבלת בניה לגובה
 א'- בשתי קומות עם גג רעפים 8.0.... מ'
 ב'- בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5.... מ'
 ג'- גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5.... מ'
 ד'- גובה מעקה מפני הגג יהיה 0.9.... מ'

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

2.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות 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.

2.2 אזור מגורים מיוחד
 שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים ותותר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת. יעודו החליפי של חשטח ייקבע לכפר נופש, לגביו תוגש תכנית בינוי לועדה המקומית.

2.3 קומת מסד/עמודים מפולשת
 אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה.
 מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.
 במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.4 גימור חזיתות בבתים

2.4.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נטורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.

2.4.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.4.3 גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.4.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים נתונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר.

2.5 דודי שמש

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

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

2.5.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בטעיף 2.1.7 לעיל.

2.6 מתקן כביסה

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.

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

2.7 הנחיות לאזורי מלאכה

בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות/לשכת הבריאות המחוזית באר שבע. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מחנכס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתאימה למפגעי ביו (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר, וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3.

אזור מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח:

א' - לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מאספי הניב 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. הזנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
6. מבנה למכולת או צרכניה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ג' - 1 היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יונתנו לאחר שנתקמו 2 התנאים הבאים:
 - א. הובטח להנחת דעתה של המקומית יחסית לחיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
 - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנטתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ג' - הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.
4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש.
 6. לחקמת מרכיבי ביטחון.
 7. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב תרום.
5. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.
7. שטח למרכיבי ומתקני ביטחון הבאים גדר ביטחון, דרך הקפית ותאורת גדר.
6. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'.

מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש כמצוין בתשריט, אך לא פחות מ- 5.0 מ'.

אחוז בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות גודל חניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.
7. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבחרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המישיבים.
8. שבילים ורחבות

שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בחס תנועה רכבית, אלא רכב שרות ושרותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.
9. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גיבון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלחלן: במידה ולא קיימת תוכנית כינוי, תצורך לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, 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.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטרטגיים.
יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הועדה רשאית 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 הבניה 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.

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

3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

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

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

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות 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 להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע חדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביב והתיעול.
2. שמירה על חבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד חבריאות.
3. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מונשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו 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 לולל טחור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.
5. זיקת הנאח - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיחיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
6. תיאום
בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם
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 המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו 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 תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך חקפית+גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון חקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
3. א. מרכיבי ביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
 - ג. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.

* בנקעת הירדן - ק' הגמ"ר בקעת הירדן.

פרק י': התימות

פרי-תדהר-אדריכלים

173 ת"א 405 סקס. 5220793
טלפקס: 5221184 / 5222780 - 03

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מינהל למבני מגורים

המרכז

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון
מנהל המבנים
ס/מהנדס מחוז לתכנון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר מועצה



15.11.90
213-2404

לכב'
מר פ. זיידנפלד,
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים,
מחוז המרכז

שלום רב,

הנדון: **טלמון** שלב א' - בינוי

לוטה בזה תכנית העמדה של שלב א' שנוספו בה, בהתאם לסיכום בישיבתנו
ביום א' 11.11, העמדות לבתים במגרשים מס' 34, 33, 32, 31, 28, 3;
23, 25; 8 (סה"כ 9).

אני מעביר במקביל 3 עותקים למר חיים הררי.

אודה לך אם תוכל לדאוג לכך שהחוזה שלנו יוגדל בהתאם
(חוזה מס' 2/4838/89).

בכבוד רב ובתודה,

מיכאל תדהר

העתק: אדר' ראובן סיון

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית במטה בנימין
תל מיתאר כס

ישוב קהילתי "טלמון"

ק"מ: 1:1000 תאריך: נוב' 1991

מועש התוכנית ומבצעה: משרד הבינוי והשיכון המרכזי
לכניה כפרית, מחוז המרכז
המתכנן: פרי תומר אדריכלים

הרשומות:
מ"ר-תומר אדריכלים
התכנון: 52003-202
52003-202-03
סכמים: 52003-202-03

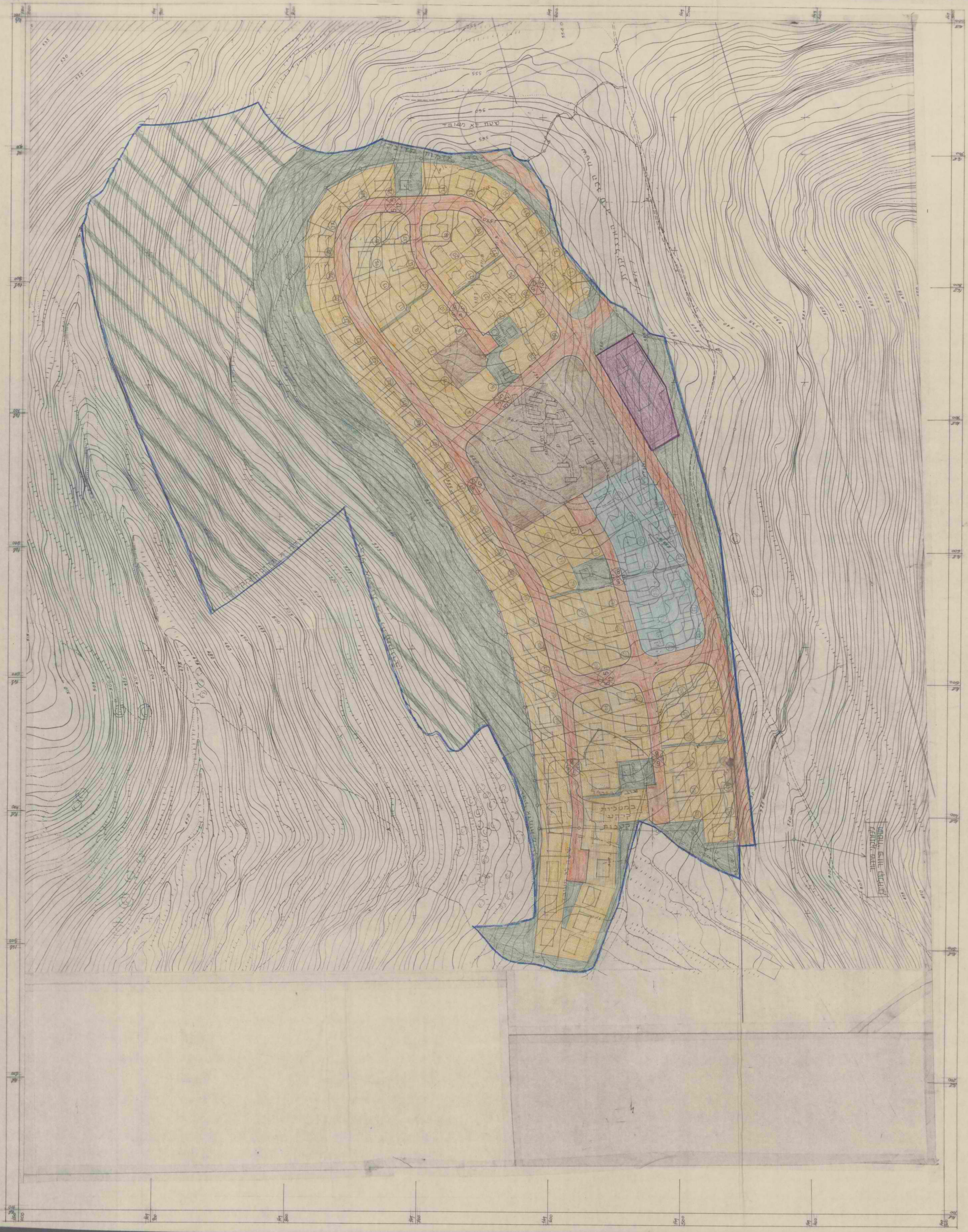
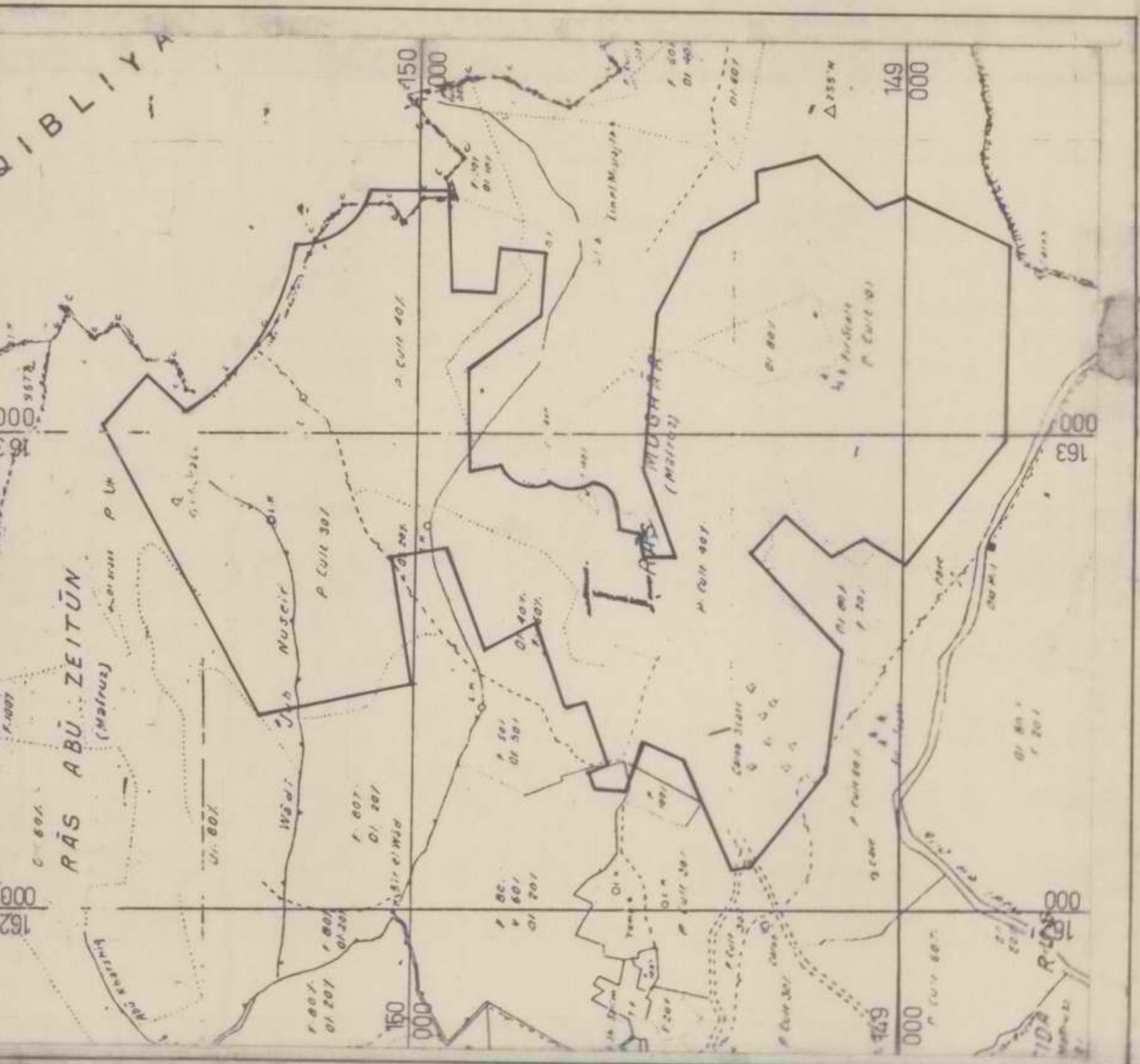
משרד הבינוי והשיכון
מ"ר-תומר אדריכלים
התכנון: 52003-202
52003-202-03
סכמים: 52003-202-03

סדר	שטח	החומר
1	4.50	אדמה
2	1.50	אדמה
3	1.50	אדמה
4	1.50	אדמה
5	1.50	אדמה
6	1.50	אדמה
7	1.50	אדמה
8	1.50	אדמה
9	1.50	אדמה
10	1.50	אדמה
11	1.50	אדמה
12	1.50	אדמה
13	1.50	אדמה
14	1.50	אדמה
15	1.50	אדמה
16	1.50	אדמה
17	1.50	אדמה
18	1.50	אדמה
19	1.50	אדמה
20	1.50	אדמה
21	1.50	אדמה
22	1.50	אדמה
23	1.50	אדמה
24	1.50	אדמה
25	1.50	אדמה
26	1.50	אדמה
27	1.50	אדמה
28	1.50	אדמה
29	1.50	אדמה
30	1.50	אדמה
31	1.50	אדמה
32	1.50	אדמה
33	1.50	אדמה
34	1.50	אדמה
35	1.50	אדמה
36	1.50	אדמה
37	1.50	אדמה
38	1.50	אדמה
39	1.50	אדמה
40	1.50	אדמה
41	1.50	אדמה
42	1.50	אדמה
43	1.50	אדמה
44	1.50	אדמה
45	1.50	אדמה
46	1.50	אדמה
47	1.50	אדמה
48	1.50	אדמה
49	1.50	אדמה
50	1.50	אדמה
51	1.50	אדמה
52	1.50	אדמה
53	1.50	אדמה
54	1.50	אדמה
55	1.50	אדמה
56	1.50	אדמה
57	1.50	אדמה
58	1.50	אדמה
59	1.50	אדמה
60	1.50	אדמה
61	1.50	אדמה
62	1.50	אדמה
63	1.50	אדמה
64	1.50	אדמה
65	1.50	אדמה
66	1.50	אדמה
67	1.50	אדמה
68	1.50	אדמה
69	1.50	אדמה
70	1.50	אדמה
71	1.50	אדמה
72	1.50	אדמה
73	1.50	אדמה
74	1.50	אדמה
75	1.50	אדמה
76	1.50	אדמה
77	1.50	אדמה
78	1.50	אדמה
79	1.50	אדמה
80	1.50	אדמה
81	1.50	אדמה
82	1.50	אדמה
83	1.50	אדמה
84	1.50	אדמה
85	1.50	אדמה
86	1.50	אדמה
87	1.50	אדמה
88	1.50	אדמה
89	1.50	אדמה
90	1.50	אדמה
91	1.50	אדמה
92	1.50	אדמה
93	1.50	אדמה
94	1.50	אדמה
95	1.50	אדמה
96	1.50	אדמה
97	1.50	אדמה
98	1.50	אדמה
99	1.50	אדמה
100	1.50	אדמה

גבול התוכנית
אזור מגורים א'
אזור מגורים ב'
שטח לבנין צבור
אזור מלאכה
דרך מצועת
אזור ספורט
אזור הקלאמא יער



הרשים סביבה 1:10,000





28-3-90
213-2143

לכבוד
מר בוריס גרינברג
מהנדס מחוז המרכז
המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

שלום רב,

הנדון: טלמון - בינוי שלב א'

בפגישתנו הבוקר סוכם:

1. תכנית הבינוי המעודכנת מיום 21.2.90 מאושרת על-ידיכם, בהערות כדלקמן:
 - א. מגרש "9" ישאר בשלב זה ירוק (הסיבה העקרית - קרבת גן הילדים); יועמד בית במגרש "17" (סה"כ 20 בתים + גן ילדים) והקרוונים יפוננו ממגרש זה (מיקומם המוצע, אם יהיה בהם צורך, יצויין בתכנית הבינוי הסופית).
 - ב. יש לבדוק ולתקן במידת האפשר, העמדת הבית במגרש "20".
 - ג. יש לתקן את קו הגבול בין מגרשים "4" ו-"5".
2. תכנית מעודכנת בהתאם תופץ על-ידינו מיד למתכנן הכבישים והפיתוח ולמודד. עם קבלת פרצלציה משרדית ותכנית עבודות-עפר מעודכנת, נכין תכנית העמדה סופית לביצוע, תוך כשלושה שבועות (עד אמצע אפריל).
3. קק"ל אמורה להתחיל בביצוע עבודות-עפר בתחילת אפריל ולסיימן בתחילת מאי כך שאשטרום תוכל להכנס לשטח בהקדם האפשרי.

בברכת מועדים לשמחה,

מיכאל תדהר

העתקים למשתתפים: ר. סיון, ח. גולדנברג,
העתקים נוספים: חגית (אמנה), ח. גירון, מ. פוגל.

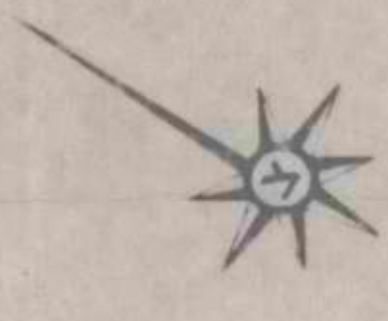
9.1.90 0.52577 175

111000

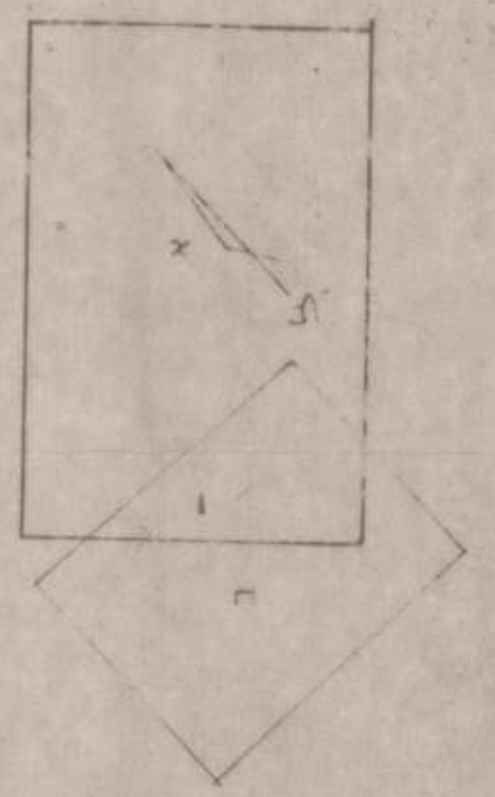
115511

Q = 95.00
T = 0.901
L = 54.47
$22 = 52^{\circ} 50' 27''$
B/D = 4.00

202
Q = 50.00
T = 30.00
L = 47%
24 = 9000/27
85 = 17.20



ת.נירון-הנדסה אזרחית
ייעוץ, תכנון ומקום
רמת גן, רח' המעל 6 טל. 730816



סר תדרה + דרובל 15.90
טלון - שלב א' - תל אק

1850 - Rickie's obit

[illegible][illegible]

מסלול - השלכות מבטם

מסלול - השלכות מבטם

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

700
149

600
149

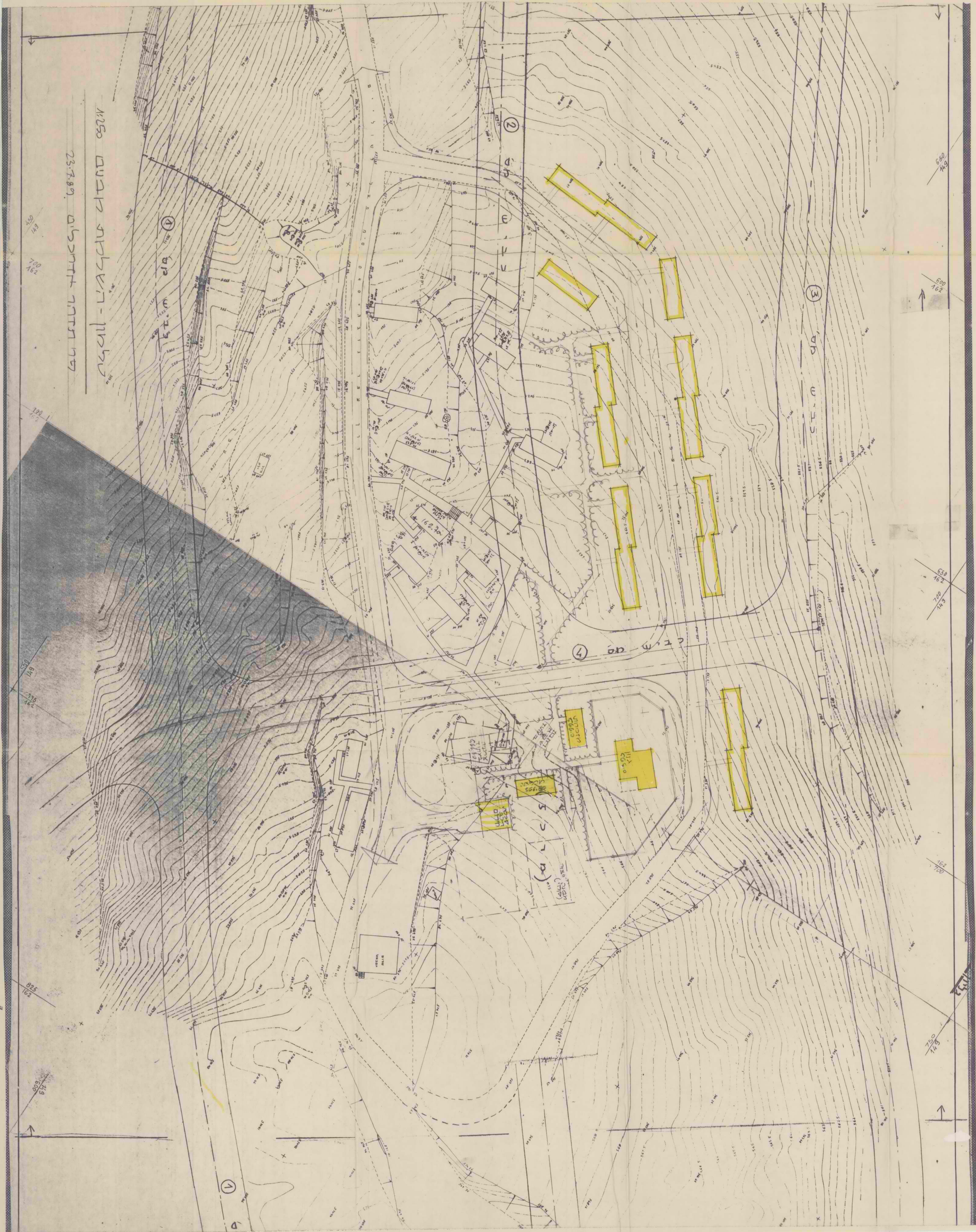
600
149

600
149

600
149

600
149

600
149



Q	30.00
T	15.58
L	28.74
2d	54.5327
813	3.80

569 00	—	1	גובה ק"מ	1
567 80	—	2	גובה מתכונות	2
569 00	—	3	גובה ע"ע מתכונות	3
			הפרשים	

מקור :

[illegible][illegible]

פרי תדהר אדריכלים
212.90

[illegible]