

מתן תוקף

בלמיט

412/4/1/3 – תקוע ספטמבר 2009

מרחב תכנון מקומי

גוש עציון

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 412/4/1/3

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/4/1

ושינוי לתכנית מתאר אזורי RJ-5

בישוב תקוע

אזורים למבני ציבור, ספורט ולמסחר

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון. והאגודה השיתופית תקוע.

מגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש-עציון

ד.נ. צפון יהודה 90433 טלפון 02-9939933

וההסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתיישבות

ת.ד. 92 ירושלים 91000 טלפון: 02-5314106

עורך התכנית:

אולגה מויסייב אדריכלית

אריה מכליס מתכנן

מס' רישיון 43555

טלפון : 052-3787317

כתובת : נוקדים 68

תאריך : מרץ 2004

תאריך עדכון אחרון : ספטמבר 2009

המועצה המחוקקת של אזור יהודה ושומרון
 מועצת תכנון מקומי גוש עציון
 ת.ד. 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 גוש עציון
 ת.ד. 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 תאריך : 11/38
 ת.ד. : 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 תאריך : 3.3.10
 ת.ד. : 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 תאריך : 10/10
 ת.ד. : 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 תאריך : 3.3.10
 ת.ד. : 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933
 תאריך : 10/10
 ת.ד. : 412/4/1/3
 טלפון : 02-9939933
 פקס : 02-9939933

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|----|--|
| 3 | פרק א' - התכנית |
| 4 | פרק ב' - הגדרות |
| 6 | פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית |
| 7 | פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה |
| 10 | פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן |

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 412/4/1/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 412/4/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורי RJ-5.
2. המקום: גוש פייסיקאלי 2: חלק מחלקת גולן באדמות הכפר ערב א תעמרה. קואורדינאטות 221300-221700 אורך ו 617500-617250 רוחב.
3. גבול התכנית: הקו הכחול כמסומן בתשריט.
4. חלות התכנית: כל הוראות תכנית מס' 412/4/1 אשר אינן משתנות בתכנית זו, חלות גם על תכנית זו.
5. מסמכי התכנית: 10 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית". תשריט בקני"מ 1:1250
6. שטח התכנית: 72 דונם.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
8. יזמי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון והאגודה השיתופית תקוע.
9. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון ד.ג. צפון יהודה 90433 ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות ת.ד. 92 ירושלים 91000 טלפון 02-5314106
10. עורך התכנית: אולגה מויסייב – אדריכלית אריה מכליס - מתכנן.
11. מטרות התכנית: א' שינוי יעוד מאזור למבני ציבור ושטח חקלאי לשטח לספורט ב' שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי ושטח חקלאי לבית קברות. ג' שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי ושטח חקלאי לתחנת דלק מקומית. ד' ביטול דרכים מאושרות התונית דרך חדשה. ה' קביעת הוראות בינוי.

פרק ב' - הגדרות

1. התוכנית : תכנית מפורטת מספר 412/4/1/3 שינוי ליישוב תקוע כולל תשריט והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
3. מהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971
5. מועצת התכנון : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תוכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תוכנית בינוי : תוכנית בינוי פיתוח לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של מבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור המבנים, גובהם, צורתם החיצונית, והכניסה אליהם, וכל תשתיות הרלוונטיות. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התוכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו הבניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין כמפורש אחרת בתוכנית זו.
10. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

11. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. גובה מרבי : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. לבנייה
13. שטח מותר : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר. לבנייה
14. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פחת, דלת, חלון, וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
16. חזית אחורית : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

| שטח | | מקרא |
|------|--------|---------------------|
| % | דונם | |
| 42.5 | 30.566 | אזור למבני ציבור |
| 5.0 | 3.654 | שטח ציבורי פתוח |
| 16.4 | 11.748 | דרך קיימת או מאושרת |
| 2.0 | 1.438 | דרך מוצעת |
| 10.6 | 7.647 | בית קברות |
| 2.1 | 1.481 | תחנת דלק |
| 21.4 | 15.390 | שטח ספורט |
| 100 | 71.927 | סה"כ |

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

1. שטח ספורט:

כללי: בשטח המסומן בתשריט בירוק ותחום בקו חוס, יותרו פיתוח ובניה למתקני ספורט: מגרשי ומתקני משחק, מגרשי ומתקני ספורט, בריכות שחיה, מבני שירותים, רחצה ומלתחות.

1.1 הוראות הבניה**1.1.1 קווי בניין:**

- קו הבניין בחזית המשיקה לדרך מס' 17 יהיה 5.0 מ'
- קו הבניין בחזית הצפונית המשיקה לשטח ציבורי פתוח יהיה 15.0 מ'
- קווי הבניין בחזיתות הגובלות בשטח למבני ציבור, בית קברות ותחנת תדלוק יהיה 4.0 מ'

1.1.2 שטח בנייה מותר:

שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש. סה"כ שטח בנייה מותר מעל פני הקרקע הוא 60% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי של עד 30% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, מעל ומתחת לפני קרקע הוא 90% משטח המגרש. שטח התכסית המרבי הוא עד 30% משטח המגרש.

1.1.3 גובה בניין מרבי:

- א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג 9.5 מ'
- ב. בניין עם גג משופע/רעפים 12.0 מ'

1.1.4 מס' קומות מרבי:

באזור זה תותר בניית מבנים עד 2 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף.

1.1.5 חומרי גמר:

חומר גמר המבנה: אבן וואו טיח בלבד.

חומר גמר לחיפוי הגג: רעפים וואו בטון וואו פח וואו חומר מתועש אחר.

- 1.2 איכות סביבה :
 אכלוס בריכת השחייה יתאפשר באישורה ובדיקתה של יחידה אזורית של איכות הסביבה.
 1.3 חנייה :
 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה בהתאם לשימושם בתוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה ובאישורו של המפקח על התעבורה ביו"ש.

2. תחנת תדלוק:

- כללי השטח המסומן בתשריט בצבע אפור תחום בקו אדום מיועד לתחנת תדלוק מקומית. תחנה נותנת שרותי תדלוק ואחזקה לרכב (תיקונים, רחיצה, מתקנים הנדסיים נלווים)
- 2.1 הוראות הבניה
- 2.1.1 קווי בניין :
- קו בניין בחזית המשיקה לדרך 0.0 מ'
 קווי בניין בחזיתות הגובלות בשטח ספורט 4.0 מ'
 למעט מבנים קיימים בשטח לפי תשריט.
- 2.1.2 שטח בנייה מותר :
 שטח קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח בנייה מותר מעל פני הקרקע הוא 40% משטח המגרש.
 שטח התכסית המרבי הוא עד 40% משטח המגרש
- 2.1.3 גובה בניין מרבי :
 גובה המבנים לא יעלה על 6.0 מ'
 גג אחד יחפה מעל אזור התדלוק ומבני שירות.
- 2.1.4 מס' קומות מרבי :
 באזור זה תותר בניית מבנים בקומה אחד בלבד מעל פני הקרקע.
- 2.1.5 חומרי גמר :
 חומר גמר המבנה : אבן וואו טיח וואו חומר מתועש אחר.
 חומר גמר לחיפוי הגג : רעפים וואו בטון וואו פח וואו חומר מתועש אחר.
- 2.2 על תחנת תדלוק יחילו כל הוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 מעודכנות לפי החלטת מת"ע מס' 372/5/93 מיום 8.9.03 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך מאוחר יותר. היתרי הבנייה ינתנו בכפוף לאישור ממושרד להגנת הסביבה ולדרישות של המנהל האזרחי.

3. בית קברות:

כללי השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק מיועד לבית קברות.

3.1 הוראות הבניה

פיתוח השטח והבינוי בו יהיו על פי תוכנית בינוי ופיתוח, שתוגש ותאושר לוועדה, וניתן יהיה לבצעו בשלבים. מותר יהיה להקים בשטח סככת הספד בשטח של עד 100 מ"ר, מבנה לבית טהרה ואולם הספדים בשטח של עד 150 מ"ר וכן פרגולות, שטחים מרוצפים, קירות תומכים ואלמנטים נוספים של פיתוח, הכול בהתאם לחומרי הבניה שיוכתבו על ידי הועדה המקומית. היתרי הבניה יכללו את החניה (או חלק ממנה) ואת דרכי הגישה וביצועים יהווה תנאי להפעלת בית עלמין.

חניה: מקומות חניה יהיו בתחום מגרש מס' 1-924 עפ"י התקנים שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה.

3.2 שטח שנגרע מבית קברות יועד לשטח חקלאי ויחולו עליו כל הוראות של תוכנית מתאר אזורי RJ-5.

4. שטח למבני ציבור:

כללי השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה מיועד למבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים כגון: מבני חינוך, גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר מבניים לצורכי תרבות וספורט, אולמות לספורט, משרדים לרשות מקומית, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה, ספריה, מועדון וכדומה.

4.1 הוראות הבניה

כל הוראות הבניה במגרש לפי הוראות של תוכנית מס' 412/4/1.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח לפי הוראות של תוכנית מס' 412/4/1.

6. דרכים

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכם מוצעות ייעודן של השטח כדלהלן:

- א. סלילת כבישים ומדרכות.
- ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.

פרק ה' - חתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

06 / 09 / 2009

חתימת עורך התכנית

תקוע
בפר ~~מקום~~ ר"מ
לפר שיתופי בע"מ

חתימת היוזם

26.05.10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית גוש עציון
 תכנית מס' 412/4/1/3
 לשינוי תכלית
 הועדה המקומית בשינוי תכלית
 מיום 23.9.10 החליטה
 להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
 תוקף לתכנית המוכרת לעיל.
 מנהלס הנעדה יושב ראש הועדה

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

06/09/2009

אריה מכליס-מתכנן

תאריך

שם ותפקיד

חתימה

חותמת הפקדה

חותמת מתן תוקף