

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1

- תיקון מס' 92 / 1 לתוכנית מתאר מפורטת 3 / 412

לשנת תשנ"ה 1995

לישוב

ת ו ק ע

יוזמי התוכנית: המועצה האזורית גוש עציון.

מגישי התוכנית: המועצה האזורית גוש עציון.

עורכי התוכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ. רבקה 11, ירושלים.

מבצעי התוכנית: משרד הבינוי והשיכון,
המנהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך 10.4.94

עמ'	תוכן העניינים:
פרק א' - התכנית	3
פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות	4
פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בתכנית	6
פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	7
פרק ה' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה	7
פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול	13
פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים	14
פרק ח' - שונות	15
פרק ט' - איכות הסביבה	15
פרק י' - מרכיבי ביטחון	16
פרק יא' - חתימות	17

- מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

- תוכנית מתאר מפורטת מס' 1 / 4 / 412 תקוע

- תיקון מס' 92 / 1 לתוכנית מתאר מפורטת 3 / 412

פרק א': התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות אורך 118600 - 117000 ובין קואורדינטות רוחב 172550 - 171200 נ.צ. (רשת ישראלית). אדמות הכפר הערבי ערב את תעמרה. גוש פיסקאלי 4: מוקאע: טוקי עין אן נטוף ושעב אל עין. גוש פיסקאלי 2: מוקע רומן, רחמת, אל ערבדיית, פתורה. אדמת כפר ערב אר - רשידה.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4 לישוב קהילתי תקוע, שנת תשנ"ה - 1995.
4. התשריט ונספחים: התשריטים בקנ"מ 1:2500 1:5000 המצ"ב לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 1046 דונם.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
8. עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ. רבקה 11, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
11. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי תקוע עבור 161 יח"ד.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
12. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 412/3.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1 לשוב תקוע כוללת תשריט, נספחים והוראות בכתב.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציין אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטיבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
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, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. אזור לתכנית בינוי מפורטת:
 - א. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לתכנית מפורטת חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי הציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
 - ב. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו.
 - ג. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבינויים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי 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.

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

ד' 1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

ד' 2. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ד' 3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

12. המהנדס מנהל לשכת מתכנון באיו"ש או מהנדס הועדה המקומית לפי העניין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויות, כולן או מקצתן.

13. שטח בניה מירבי: כל שטחי הרצפות המקורות הנמצאות בשמוש בכל קומות הבנין אשר גובהם יעלה של 1.80 מ'. כולל שטח רצפות בגגות משופעים.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בתכנית:

איזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	באחוזים
מגורים א'	כתום	310	30.5%
מגורים ב'	תכלת	56	5.5%
בנייני ציבור	חום תחום בחום כהה	65	6.4%
שטח פרטי פתוח	ירוק	193.6	- 19.07
ספורט ותרבות	ירוק תחום בחום	8	0.8%
מבני משק	חום תחום בירוק	14	1.4%
חקלאות ויעור	פסים ירוקים ובאלכסון	124	12.2%
מלאכה, אחסנה ותעשיה זעירה	סגול תחום בסגול	52	5.1%
מתקנים הנדסיים	אפור נפסים בצבע סגול כהה	8	0.8%
בית קברות	בצבע צהוב משובץ קו אלכסון מוצלבים בירוק	10	1.0%
דרך מוצעת	אדום	91	8.9%
דרך קיימת	חום חול	69	6.8%
דרך לביטול	בקוים חוצים אלכסונים אדומים	3	0.3%
שביל משולב	פסים ירוקים ואדומים	5	0.5%
סמורת טבע	ירוק משובץ קווי אלכסון בירוק כהה	7.4	0.73
סה"כ		1016	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
 2. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת.
א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - (1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ופתוח ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים ותכלול קביעת גובה 0.00 לכל מגרש.
 - (2) תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח, ע"י מודד שהוסמך לכך.
 - (3) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 - (5) בתכנית הבינוי יוגשות פתרונות של בעיות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה.
 - ב. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה, מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקנ"מ 1:250 תכנית פיתוח ותכניות הבנין לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית וכן יחוייב מגיש הבקשה לבצע בדיקת בטונים תקנית למגורים, ובדיקת בטונים ואינסטלציה למבני ציבור.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

- כללי
- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור 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 האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
 - ד. בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בניתו.
 - ה. חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

אזור מגורים א

1.1-

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 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 4.0 מ'
 - קו בנין צדדי 4.0 מ'

- 2.1.2 בניית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד ע"י קיר משותף על גבול 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 בניית אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר משותף 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'
- בניית בתים צמודים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי במבנה אחד.

- 2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה באישורה והסכמתה והסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר. יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה על 1.5 מ', בתנאי שלא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה במבנה הפונים לעבר קו בנין זה. כנ"ל גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית) במקרה זה יוגדל קו הבנין הצדדי השני ל- 6.5 או 8.0 מ' בהתאמה. בניית קבוצת מבנים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי כמבנה אחד.

- 2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

- 2.1.5 מבני עזר (בתחום מגרשי מגורים).
- תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 25 מ"ר שיכלול פונקציית חניה לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:
- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.0 מ'
 - קו בנין צדדי 0.0 מ'
- קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש השכן. מרחק מבנה העזר מבית המגורים לא יקטן מ- 1.5 מ'.

2.2.6 שטח מותר לבניה
220 מ"ר מזה עד 125 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.6 אינם כלולים בשטח זה.

2.2.7 גגות וגובה הבנין המותר (ראה תרשימים מס' 1, 2, 3, 4)

- א. גגות הבתים יהיו משופעים מסוככים ברעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. טיט או בטון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25 ל- 35 (בערך 70 - 47%) לפחות 50% משטח התכסית של הבנין, יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
- ב. גובה שיא הגג המירבי יהיה 8.5 מ' (גובה מישור הגבלת בניה לגובה) כאשר הגג מסתיים בקודקוד או רכס. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 7.5 מ'.
- ג. גובה מירבי לקיר אבן בחזית קדמית או אחורית 6.5 מ'. מעל גובה זה יבנה גג משופע ו/או תהיה נסיגה בעומק 3 מ' מינימום במקביל למישור החזית. יוצא מכלל תנאי זה סעיף ד' להלן (תרשים מס' 2).
- ד. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו שיפועי יהיה 8.5 מ' עד שיא הגג. ובלבד שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7 מ'.
- ה. שינויים בגובה הבניה במגרשים שונים יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

2.2.8 ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח:
ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:
א. מרזבי מתכת גלויים מנתכי נחושת ו/או אבץ פח מגולווין או פח צבוע בתנור.
ב. מרזבים מוקפים בארגזי רוח מעץ בלבד, בהבלטה מירבית מקיר הבנין של 60 ס"מ או אבן בהבלטה מירבית ל-20 ס"מ מקיר הבנין. לא יותרו ארגזי בטון.
ג. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמית או צידית אל הדרך הציבורית, המדרכה או הכביש.

2.2.9 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 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.3 אזור מגורים ב'
שטח זה מיועד לבניית בתים מדורגים בקבוצות של 4 יח"ד למגרש. לשטח הנ"ל תוגש תכנית בינוי שתכלול, בנוסף לאמור בסעיף ב.12/ב לעיל, חלוקת המתחם למגרשים, בהתאם לבנינים ותת חלוקה של המגרשים, בהתאם ליחידות הדיור (תרשימים מס' 4, 10)

2.3.1 שטח המגרש לבנין
לא יקטן מ-1 דונם לא יעלה על 1.25 דונם.

2.3.2 מס' יחידות דיור בבנין
לא יעלה על 4 יח"ד.

- 2.3.3 קווי בנין
 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך 5.0 מ'
 קו בנין אחורי 4.0 מ'
 קו בנין צידי 4.0 מ'
 תרשימים מס' (4,10)
- 2.3.4 מבני עזר
 לא תותר בניית מבני עזר.
- 2.3.5 חניה
 חניה פתוחה תהיה בשטח המגרש ותסומן בתכנית הבינוי.
 יותר שילוב חניה מקורה בחלק מיחידות הדיור בתוך קווי
 הבנין כמפורט בסעיף 2.3.6 להלן.
- 2.3.6 שטח בניה מירבי
 שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור על פי הגדרתו בסעיף
 2.1.1 לא יעלה על 210 מ"ר.
- 2.4 קומת מסד
 אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.9
 לעיל, יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין,
 יאטם החלל ע"י קיר מסד מבטון או אבן מקומית. במידה
 וגובה החלל עולה על 1.2 מ', או לחילופין במידה ותוצע
 התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לפתוח חלונות במגבלות
 הגובה הכללי, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף
 2.1.6 לעיל, ובמגבלות הגובה הכללי.
- 2.5 גימור חזיתות בבתים
 2.5.1 גמר חזיתות הבתים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל
 פניה הגלויות, חשפי חלונות שפינות הבנין יהיו בעומק
 15 ס"מ מינימום, גימור מבנה החניה כדוגמת הבנין.
 יותר שילוב של אלמנטים בודדים של בטון חשוף, אבן טבעית,
 לבנים שרופות וכד'.
- 2.5.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע
 נופי וישלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה
 המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.5.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי
 בחצץ אבן נחל, רעפים גרוסים, ריצוף או כל חומר אחר
 באישור הועדה. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- 2.6 דודי שמש
 א. בגגות משופעים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג.
 ב. במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על
 הגג (בניצב לאזימוט 15 - 18) מותר להציבם על משטח
 המוסתר לפחות משני כיוונים ואינו נראה מן הכביש.
 (ראה תרשים מס', 6).
 ג. פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מן הכביש, ולא יבלוט
 מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון
 הועדה.

- מתקן כביסה 2.7
מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה. 2.7.1
- בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה. 2.7.2
- הנחיות לאזורי מלאכה 2.8
בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה.
- אזור לחבני ציבור - תשתיות מסחר פיתוח 3. ✓
לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועים של התשתיות ומבנה הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית: א.
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.
 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 ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
 10. מתקנים הנדסיים.
1. ב. היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:
- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף 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 שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים בכל בהתאם לתכנית זו.

4. שטח פרטי פתוח
יעודו של שטח זה כלהלן:
1. שטחים לגינות, גנים, חורשות ומטעים.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת במקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
5. להקמת מרכיבי בטחון.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ולרכבי המועצה.
7. תשתיות המתקנים הנדסיים באישור הועדה.
5. שטח לפעילות ספורט ותרבות
מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכלולן מפורט.
6. שטחים
מלאכה אחסנה ותעשייה
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'.
שטח מותר לבניה 30%. משטח המגרש.
הגבלות 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 למבני משק
שטח למבני משק ובעלי חיים. מבנה שרותים לחקלאות לפי תכנית מפורטת באישור הועדה.
8. שמורת טבע
האזור הצבוע בירוק עם פסים אלכסוניים מיצלבנים בירוק כהה הוא חלק משמורת טבע נחל תקוע. כל תכנון לפתוח בשטח זה יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 51/56 וכפוף להוראות צו הכרזת שמורות הטבע מס' 363.
9. שטחים לדרכים
דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נסיעות לאורך הדרכים. רוחב הדרך וקווי בנין כפי שמסומן בתשריט.
10. שטח למתקנים הנדסיים
שטח זה מיועד לגנרטורים טרנספורמטורים, תחנות מיתוג, מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דוודי קיטור ומים מרכזיים, מתקנים סולריים ומרכזיים, טורבינות רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביווב ומתקנים תברואתיים אחרים. כמו כן מיועד שטח זה להניית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.
11. שטח חקלאי ויעור
שטח מיועד לפעילות חקלאית ולהקמת מבנים חקלאיים על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

19. שביל משולב
כהגדרת סעיף 9 לעיל, שבו תותר תנועת רכב. בעצוב שיגביל את מהירות הנסיעה באופן משמעותי.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף 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 0.3 מ'.
גובה קיר תומך ברצף לא יעלה על 2.0 מ'.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - אבן טבעית בגובה 30 ס"מ בצד הדרך בדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות שכנות לפי אישור הועדה המקומית.
- 1.6 תותר סבכת מתכת על גדר לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה. גובה סבכת המתכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. שערים מסבכת מתכת ברוחב 1.5 מ' בגובה הגדר, אולם לא למעלה מ-2 מ' גובה. שער לחניה ברוחב החניה מסבכת מתכת או משלבי עץ או מתכת אופקיים.
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון 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 נוף
- 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 שנמסרה 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 שיהא 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 לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
- פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, 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 משרד הבריאות.
3. ניקוז
- הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת 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 הביוב לפי דרישות הועדה. הפתרון יהיה כולל טיהור וסילוק באשור ועדת המשנה לביוב.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
- לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מקלטים ומרחבים מוגנים
תותר הקמת מקלטים ומרחבים מוגנים מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים. מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן קומתי הוא בשטח מינימלי של 5 מ"ר ליחיד אחת. שטח מינימלי זה לא יחשב במנין שטח הבניה המותר.
7. תיאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

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-9.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק בטן 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 1.5 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' - איכות הסביבה

1. תסקיר השפעה על הסביבה
לכל בקשה להקמת מפעל או מתקן טיהור יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.
2. הגבלת תעשיות
לא תוציא הועדה המקומית לתכנון ובניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
3. לא ינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תוכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
4. סילוק פסולת
פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י': מרכיבי בטחון

- (1) יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סכנת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- (2) ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מתעד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א: חתימות

י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל. 711616

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

אריש אדריכלה
ראש מדור תכנון ומדידות
מחלקת תכנון וביצוע

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת הועדה / יו"ר הועדה

תאריך

עורך התכנית: אדריכל י. מולכו אדריכלים בע"מ
כתובת: רח' רבקה 11, ירושלים.
טלפון: 711616 - 02

תאריך:

הצהרת עורך התכנית
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל. 711616

י. מולכו אדריכלים בע"מ

תאריך

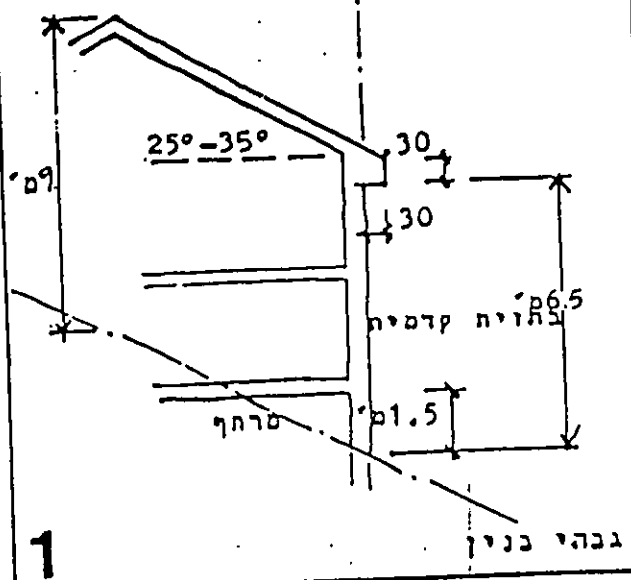
הפקדה

מתן תוקף

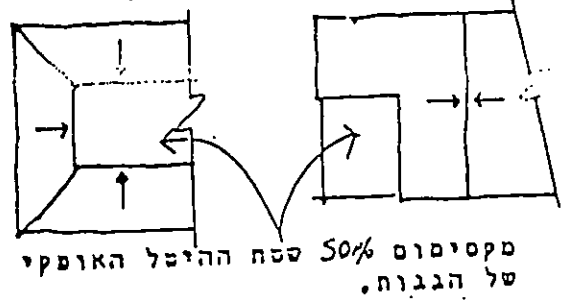
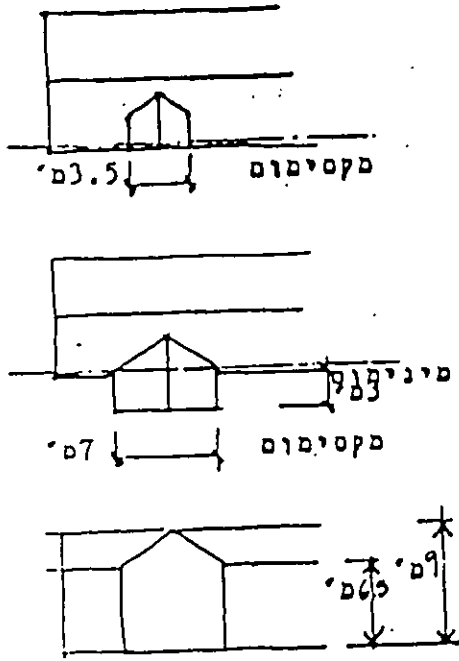
הועדה המכונה לה להכין ולקבל	
החלטות אודות תוכנית	
מס' תכנית	מס' תכנית
12/93	12/93
ועדה המקימה בישובה	
מיום	30/12/93
להחליט להעמיד את התכנית / לאתחילת	
התהליך הנדרש לפי	
תאריך	תאריך
12/93	12/93

מוטעה אזורית גוש עציון
תכנית מתאר תקוע

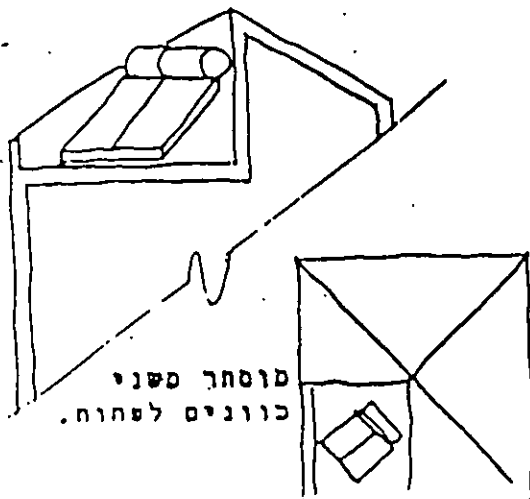
קו בנין



חרישים חוראות בניה



3



6

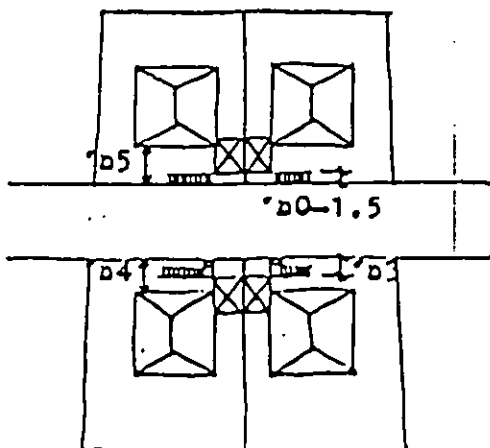
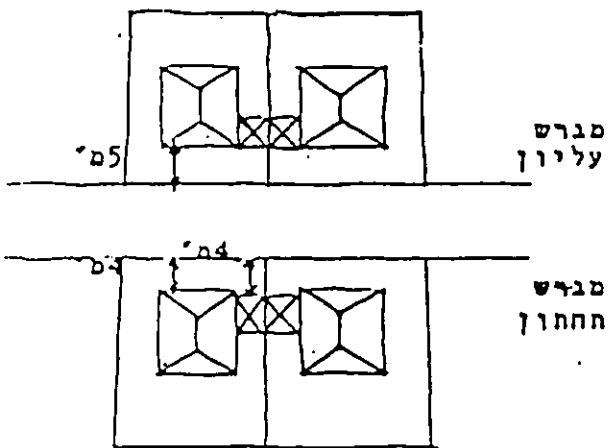
דודי טמס דוגמת סחרון.

5

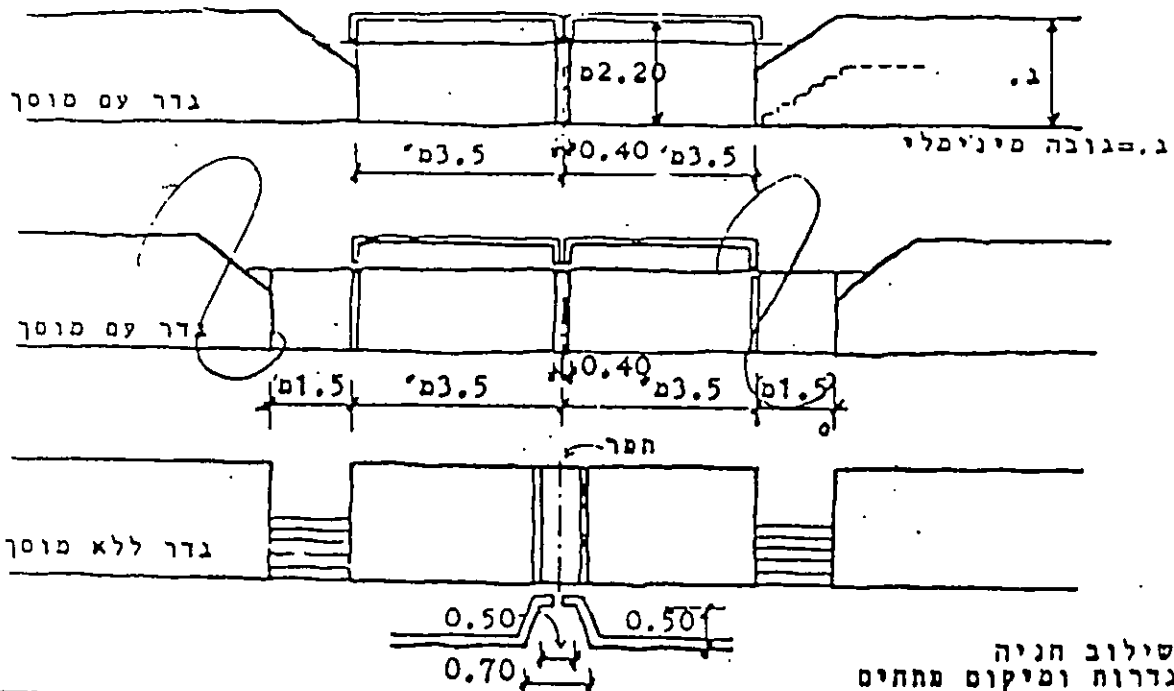
דודי טמס דוגמת סחרון.

מוטעה אזורית גוש עציון
תכנית מתאר תקוע

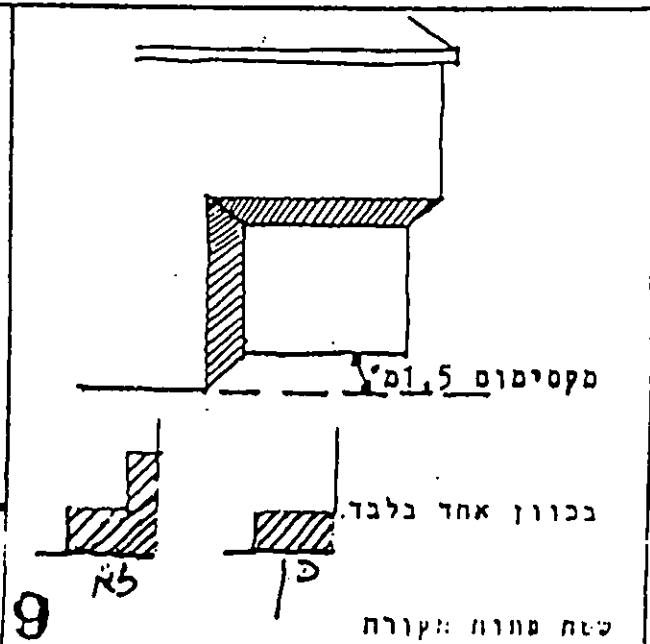
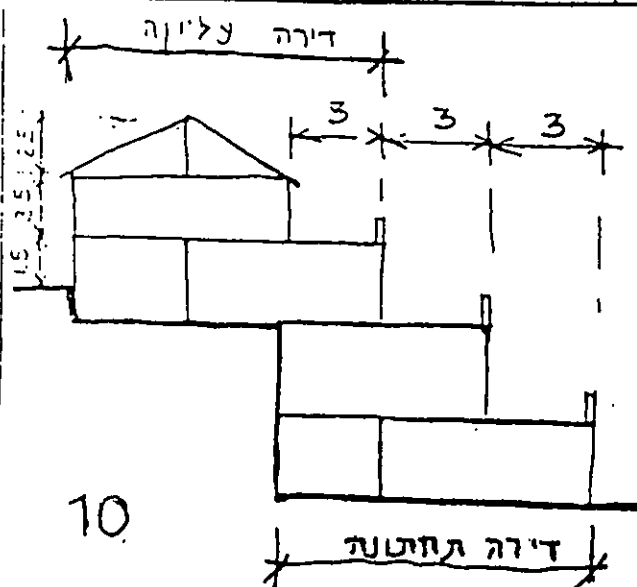
חרישימי הוראות בניה



7 חניה בשפועים 0-10% חניה בשפועים 10% ומעלה



8



10

המנהל הכללי לנאמנות (המנהל הכללי)

מזכירות המנהל הכללי
המנהל הכללי לנאמנות
המנהל הכללי לנאמנות

מס' 138
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4

מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4
מס' 412/4/4