

תכנית מתאר מפורטת

מס' 416/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת

מס' 416

לשנת תשנ"ז - 1996

לישוב כרמי צור

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מועצה איזורית גוש עציון.
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים
עורך התכנית: אדריכל אהרון ארליך - אוהליאב 29 - טל' 5314124 - רשיון 25019

תאריך: כ' כסלו תשנ"ז - 1.12.96

תאריך עדכון: ב' חשוון תשנ"ח - 2.11.97

פרק א' - תכנית

1. המקום: כרמי צור נ.צ. (רשת ישראלית חדשה) 20950 / 61300 .
נפת חברון אדמות הכפר בית אומר, גוש 3,2
אדמות הכפר חלחול, גוש 8.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר 416/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416 לשוב קהילתי כרמי צור ושינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ לשנת תשנ"ז - 1996.
4. מסמכי התכנית: הוראות בכתב - 21 דפים.
התשריט בקני"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 161.5 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה אזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל ירושלים.
8. עורכי התכנית: תכנית מקורית: אדר' מיכה בוטקנכט הסוכה"י, המח' להתיישבות האגף לתכנון ופיקוח פיזי והנדסי.
תכנית שינויים: אדר' אהרון ארליך, ההסת' הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל ירושלים, רח' אהליאב 29, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
המנהל לבנייה כפרית. מחוז ירושלים.
קרית הממשלה - מזרח ירושלים.
10. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי כרמי צור עבור 139 יח"ד.
 - ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני-מלאכה, תעשיה 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.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית - תכנית מתאר מס' 416/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416 לשוב כרמי צור כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה אזורית גוש עציון.
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית 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 צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה - מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בנייה מותר - מוגדר ע"י: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח מותר לבניה - השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלו 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 בנוי מפורטת -
 - א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור 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 הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
 - ג. תוכנית חלוקה - בכל שטח התכנית תוגשנה תכנית חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או כל תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
12. תכנית בינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת:

העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'.

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 תוכנית בינוי בהתאם לסעיף 12 - א' 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.

ב'1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנוי ופיתוח וגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו.

תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

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

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

פרק ג'א. חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	32.3	20.00
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	15.9	9.86
מגורים ב'	תכלת	8.7	5.39
מגורים א' בעתיד	פסים כתומים על רקע לבן	0.7	0.43
שטח למבני ציבור שרותים, חברה וספורט	חום מותחם בחום כהה	19.8	12.26
שטח מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה.	סגול מותחם בסגול כהה	6.4	3.96
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	11.4	7.04
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תיחום ירוק	32.0	19.82
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים אלכסוניים בצבע סגול	1.4	0.87
עתיקות	מותחם בקו שחור מקוטע	2.1	1.30
שביל משולב	קווים אלכסוניים אדומים וירוקים	2.0	1.24
דרך קיימת	חום בהיר	23.4	14.49
דרך מוצעת	אדום	5.4	3.34
	סה"כ	161.50	100.00

ב. טבלת השטחים - (בדונם)

מספר		מגורים
א' - (חד)	מיוחד (דו)	
1	0.567	
.2	0.588	
.3	0.588	
.4	--	
.5		
.6	0.525	
.7	0.588	
.8	0.576	
.9	0.540	
.10	0.530	
.11	0.525	
.12	0.512	
.13	0.520	
.14	0.535	
.15	0.525	
.16	0.535	
.17	--	
18	0.530	
19	0.595	
20	0.515	
21	0.570	
22	0.635	
23	0.600	
24	0.540	
25	0.610	
26	0.580	
27	0.550	
28	0.580	
29	0.640	
30	0.575	
31	--	
32	0.540	
33	0.540	
34	0.640	
35	0.550	
36	0.480	
37	0.505	
38	0.500	
39	0.560	
40	0.560	
41	0.585	
42	0.585	
43	0.630	
48	0.620	
49	0.640	
50	0.685	
51	--	
52	0.602	
53	0.565	
54	0.525	
55	--	0.660
56		0.670
57		0.670

מספר		מגורים
מספר	א' - (חד)	מיוחד (דו)
58		0.670
59		0.670
60		0.660
61	0.550	
62	0.580	
63	0.565	
64	0.525	
65	0.550	
66	0.575	
67	0.640	
68	0.560	
69	--	
70	--	
71		0.700
72		0.700
73		1.150
74		1.150
75		0.750
76		0.750
77		0.725
78		0.725
79		--
80		--
81		0.860
82		0.750
83		0.750
84		0.730
85		0.680
86		0.750
87		0.750
סה"כ	32.300	15.900

44 = 17 22

71 77

100

מספר		מגורים	
סה"כ	302	א' - (חד)	מיוחד - (דו)
		32.300	15,900
301		מגורים ב'	
301		8,700	
501		שטח למבני ציבור, שירותים חברה וספורט	
501		19,800	
601		שטח מלאכה, אחסנה ותעשיה זעירה	
601		6,400	
		שטח פרטי פתוח	
900		0.1806	
901		0.425	
902		0.138	
903		0.550	
904		0.485	
905		0.300	
906		0.150	
907		1.250	
908		0.230	
909		0.130	
910		0.465	
911		0.152	
912		0.230	
913		0.290	
914		6.300	
915		0.120	
סה"כ		11.400	

ג. רשימת מגרשים

מספר מגרשים	מספר יחידות דיור	
57	57	מגורים א' - חד משפחתיים
20	40	מגורים מיוחד - דו משפחתיים
7	42	מגורים ב' - בנייה רוויה 8.7 דונם - 6 יח' לדונם
84	139	סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית בינוי אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, ה:חת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים במיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע בהתכליות המותרות על פי 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 כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזור מגורים.

2.1 אזור מגורים א'.

שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 480.0 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 משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם 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 בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כני"ל) -	5.0 מ'
קו בניה אחוריים -	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0 מ'
קו בנין צדדי שני -	6.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

2.1.4 מבני עזר

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'
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבני מחסנים.	
קו בנין צדדי ואחורי	0 מ'
קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.	
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.	

2.1.5 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 240.0 מ"ר מזה עד 180.0 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.4 לעיל כלולים בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 180.0 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.4 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. זאת בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל. סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ'. גובה מעקב יהיה 105 ס"מ מפני הגג.

2.1.6 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקב לגג 7.0 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ', גובה מעקה יהיה 105 ס"מ מפני הגג.

2.1.7 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לע 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 הגובלת בו בנקודה אחת.

2.1.8 קומת מסד/עמודים מפולשת.

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.7 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גבהו המירבי - 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד במטון 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 חלונות, או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.5 לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.1.9 גימור חזיתות הבתים.

א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף ב' להלן. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

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

ג. גימור גג שטוח, במקורות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

דודי שמש:

2.1.10 ינתן להם פתרון אדריכלי נאות למסתורי דודי שמש, הכל באישור הועדה.

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

ב. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.6 לעיל.

מתקן כביסה

- 2.1.11 א. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
 ב. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2.2 אזור מגורים מיוחד.

שטח זה מיועד לבנית בתים דו- משפחתיים, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600.0 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

- 2.2.1 לכל מגרש, כלומר לכל בית דו - משפחתי, תוגש תכנית במשותף ע"י שני בעלי המגרש.
 2.2.2 תותר הקמה של מבנה עזר אחד לכל אחד משני בעלי המגרש, כאשר קביעת המיקום תצטרך להיעשות במשותף ובתאום עם הועדה המקומית.
 שטח כל מבנה וקווי הבנין בהתאם לסעיף 2.1.4.

2.2.3 שטח בניה מותר

- א. בשתי קומות, לכל יחידת מגורים עד 220 מ"ר ועד 130 מ"ר במפלס אחד.
 ב. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.2.2 לעיל כלולים בשטח זה.
 ג. מרתף כהוראתו בחוק התכנון והבניה, לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר, בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.

2.2.4 גובה בניה מותר

- בהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל.
 כמו כן מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה, בהתאם לאמור בסעיף 2.1.7.

2.3 איזור מגורים ב'

אזור בו ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בנוי לכל המתחם.
 השטח מיועד לבניית בתים בצפיפות 6 יח' דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון, כולל קוי בנין ומבני עזר (מיקומם ושטחם).
 גובה הבניה המותר לא יותר מ 4.5 מ' מעל גובה הכביש העליון.

- 2.4 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :
 א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'3 שלהלן.
 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 הכל בהתאם לתכנית זו.
 קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.

3. שטח למבני ציבור - שרותים חברה וספורט (תשתיות מסחר ופיתוח):

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

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 ותיכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.

שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

4. שטח מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה

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'. שטח מותר לבניה 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.

4.1 הנחיות לאזורי מלאכה.

בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחר אישור על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות, לשכת הבריאות המחוזית באר שבע. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביו (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אוויר וחזות.

לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

5. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש באישור רשויות הג"א.
6. להקמת מרכיבי ביטחון.
7. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

6. שטח שיעודו יקבע בעתיד.

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

7. מתקנים הנדסיים.

שטח זה מיועד למתקנים הנדסיים כגון מתקני ביוב שונים לרבות בריכות חימצון. בשטח זה תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

8. עתיקות

השטח המותחם בקו שחור מקוטע מוגדר כשטח עתיקות וכל פעולה כשטח עתיקות וכל פעולה בשטח תעשה באישור ובתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.

9. שביל משולב

השטחים המשלבים את היעוד לצירים להולכי רגל שבסעיף 10 להלן, ובהם מותרת התנועה לרכבים כולל מדרכות, חניות ונטיעות לאורכם.

10. שטחי לדרכים ושבילים.

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, צירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים, שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

פרק ו' :פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח -

- 1.1. היתרי בניה ינתנו רק עם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגיוון בהתאם להחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשת תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון כשהגימור הוא 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 - משכבת 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 גיוון 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 ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים

- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן במיתם וגובהם. כ"כ לקצץ או לזמור ערים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או ה רשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
 - 3.3. שמור הנוף : הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתסכית 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 בתסכית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם.

- הרשות המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספק מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין 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 בנייה, שיבטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה עד 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר.

לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל וניקוז אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מיקלוט

בבנייה צמודת קרקע יחס הבניה יהיה 2:1 במגרש.
בבנייה רוויה יחס החניה

7. תיאום

בכל העניינים הנדונים 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 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 הבניה.

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. חניות

בבנייה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 2 : 1 במגרש.

בבנייה רוויה יחס החניה 1.5 : 1 בתוספת 0.30% לאורחים.

פרק ט': מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת ביטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך שלא 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 המפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

אדריכל החבל

תאריך: 11.01.96

חתימת המתכנן



פרק י"א : חתימות

ההסתדרות הציונית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

חתימת המגיש

חתימת המבצע משרד הבינוי והשיכון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון תכנית מס' 416/2 לישוב כחמי צר הועדה המקומית בן שיבתה ה-5/97 מיום 5/6/97 החליטה להמליץ להפקת אתר חקלאי / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל. תאריך: 13.1.96 יושב ראש הועדה	חתימת קמ"ט אפטרופוס
תאריך		חתימת הועדה/יו"ר מועצה

אדרי' אהרון ארליך
כתובת: רח' אהליאב 29, ירושלים, טל' 02-5314124

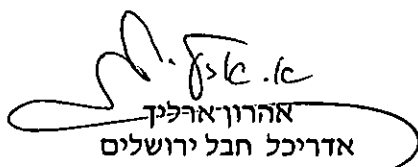
עורך התכנית:

נובמבר 97.

תאריך:

הצהרת עורך התכנית

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


אהרון ארליך
אדריכל חבל ירושלים

הפקדה .

מתן תוקף.

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 الإدارة العامة للتخطيط
 المجلس الأعلى للتخطيط
 על בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد
 (يهودا والسامرة) (رقم ٤٥٨) ١٩٧١-١٩٧٢
 נמח
 לרא.

מנהל תכנון מקומי
 منطقة تنظيم محلي

חכמה
 مشروع

מס' 416/2
 رقم

ועדת המכשור ל
 اللجنة الفرعية لـ

ביטוי מס' 18/1
 בתאריך 28/5/74
 تاريخ

והתחייב לתת דיוקן לנכונות חשבות לעול
 לרוב. מתאמת על תתל. אשרור. اللام. أملا.

מנהל חק
 مدير

המרכזיות לתכנון והתכנון העליונה/משנה
 المركز للتخطيط والبناء. التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية