

אזור יהודה ושומרון מועצת התכנון העליונה

**מרחב תכנון מקומי
גוש עציון**

[illegible]

תכנית מפורטת מס' 421/2/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 421, ולתכנית מפורטת

לישוב קדר

(שכונת הכניסה)

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה

יזמי התוכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

אגודה שיתופית קדר

ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות

מגישי התוכנית:

ההסתדרות הציונית- החטיבה להתיישבות

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

עורך התכנית:

אלחנן יעקובוביץ – אדריכל מ.ר.07569

ת.ד. 439 אלקנה 44814 טל. 03-9063854

תאריך: אוקטובר 2005

תאריך עדכון: יוני 2009

המנהל הכללי
מועצת המבחן
האזורי
בדבר חוק תכנון ערים
(החוק והשומרון) (נדר)
לפי פקודת העירייה
(החוק והשומרון) (נדר)
03-9063856
מרחב תכנון מקומי
תכנית
ועדת המשנה ל
בתאריך 26.12.94
לחפשי את התוכנית לתקופה של
מנהל הרשות
המרכזית לתכנון ובניה
משרד הארץ
לרבות כל השטחים והארץ

תכנית מתאר מפורטת מס'

תוכן הענייניםעמוד

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	4
פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....	5
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	7
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	9
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי.....	11
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	13
פרק ח' - מרכיבי ביטחון.....	14
פרק ט' - שונות.....	15
פרק י' - חתימות.....	16

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 421/2/1. שינוי לתכנית מפורטת מס' 421, ולתכנית מפורטת מס' 421/3 לשוב קהילתי קדר (שכונת הכניסה).

2. המקום:

קדר, גוש פיסקאלי 6 חלק מחלקה צפה וד אבו חנא^ד גיבל גיורת אל-קטפה
באדמות הכפר אבו-דיס.
נ.צ. רשת ישראלית:

קווי אורך: 229000-229300
קווי רוחב: 628900-629300

3. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית:

א. 16 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250

5. שטח התכנית:

כ-56.5 דונם

6. יזמי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
אגודה שיתופית קדר
ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות.

7. מגישי התכנית:

ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

8. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

9. עורך התכנית:

אלחנן יעקובוביץ, אדריכל מ.ר. 07569
רח' שיר השירים 168, ת.ד. 439 אלקנה 44814.
טל. 03-9063854 פקס. 03-9063856

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי תנוחת המגרשים והכבישים בשכונת הכניסה בקדר.
- ב. קביעת שימושים באזורים בהם מותרת הבניה.
- ג. קביעת שימושים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת מרכיבי בטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
- ו. שינוי הגדרת "קומה".
- ז. שינוי הגדרת "תכנית בינוי ופיתוח".
- ח. קביעת הגדרה: "גובה בניה מותר", "שטח מותר לבניה", "מרתף", "מסד".

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית

תכנית מפורטת מס' 421/2/1, שינוי לתכניות מפורטת מס' 421, ולתכנית מפורטת מס' 421/3 ליישוב קהילתי קדר (שכונת הכניסה) כולל תשריט והוראות.

2. קומה

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

3. גובה בניה מותר

המרחק האנכי בין מפלס הקרקע הסופי המתוכנן לבין הקצה העליון של בניין, אשר מעליו לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

4. שטח מותר לבניה

השטח המתקבל עפ"י מדידת בנין לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, אלא אם נקבע אחרת בהוראות התכנית.

5. זכות מעבר

שטח מוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ובו תותר העברת תשתית לצרכי ציבור כמפורט בהוראות התכנית.

6. מרתף

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ' שימדד מפני רצפתה לפני רצפת הקומה שמעליה, נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים לאותה נקודה.

7. מסד

בסיס הבניין וחלק מבסיס הבנין סגור ואטום שגובהו עד 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבניין. קירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת וחלון.

8. חזית ראשית

חזית המגרש לדרך.

9. חזית צדדית

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית ראשית.

10. חזית אחורית

חזית נגדית לראשית.

11. תכנית בינוי ופיתוח

תכנית בקני"מ 1:500 או 1:250 (על פי שיקול דעת הועדה), מבוססת על תכנית מפורטת בתוקף, תוגש למתחם בינוי שלם. מתחם הבינוי והדרישות לתכנית יוגדרו ע"י הועדה.

12. תכנית חלוקה (פרצלציה)

תכנית חלוקה למגרשים או לחלקי מגרשים הערוכה על בסיס מדידה בת לכל היותר שנה מיום הגשתה המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

13. תכנית הקרקע : היטל אופקי של הבניין כולו על פני קרקע המגרש הכולל בנייה של מפלסים מדורגים.

פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית

1. ייעודי קרקע

אזור מיועד ל-	צבע בתשריט	מצב מוצע דונם	אחוז
אזור מגורים א'	כתום	22.3	39.55
שטח ציבורי פתוח	ירוק	16.16	28.60
שטח למתקנים הנדסיים	אפור ובפסים סגול כהה באלכסון	0.26	0.46
דרך קיימת	חום בהיר	11.22	19.85
דרך מוצעת	אדום	6.29	11.12
דרך משולבת	אדום או חום בהיר ופסים ירוקים באלכסון	0.24	0.42
סה"כ		56.47	100.00%

2. פרוט מגרשי מגורים א'

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר
מגורים א'	1	540
	2	580
	3	586
	4	602
	5	603
	6	605
	7	606
	8	503
	9	500
	10	474
	11	535
	12	536
	13	536
	14	504
	15	504
	16	562
	17	512
	18	504
	19	504
	20	536
	21	536
	22	536
	23	568
	24	556
	25	504
	26	504
	27	504
	28	504
	29	504
	30	511
	31	561
	32	504
	33	504
	34	528
	35	528
	36	528
	37	528
	38	532
	39	512
	40	504
	41	504
	42	512
סה"כ	42 מגרשים	22,306 מ"ר

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א'

האזור המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של כ-500.0 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מהאפשרויות הבאות:

א. בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים), על מגרש כאשר :	
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)	5.0 מ'
קו בניין אחורי	4.0 מ'
קו בניין צדדי	4.0 מ'
קו בנין צדדי לשני בתים צמודים בקיר משותף	0.0 מ'

ב. בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים.

הבחירה באפשרות זו מחייבת הכנת תכנית משותפת ע"י אדריכל אחד. בעת הגשת בקשה להיתר של אחד המגרשים, יש להציג במלואה את התכנית של המגרש השכן.

תתאפשר הוצאת היתרי הבנייה לכל יחידת דיור הנפרד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים ע"י התכנית. במקרה של בנית 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.

ג. יותר קו בנין צדדי 3.5 מ' בלבד תוך מתן הקלה, וזאת רק לאחר השלמת הליך פרסום בישוב וקבלת הסכמה של השכנים.

1.1 שטח המירבי המותר לבניה :

- שטח מותר לבניה סה"כ 230 מ"ר ב- 2 קומות, מזה עד 150 מ"ר בקומת תכסית הקרקע.
- תותר בנית מרתף במגבלות המוגדרות בפרק ב', בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטח המרתף לא יכלל בשטח המותר לבניה.
- כל חלל במסד או בעלית הגג שגובהו מעל 1.80 מ' יכלל במניין שטחי הבניה המותרים.
- בגג שטוח, יותר מבנה יציאה לגג שגובהו המירבי לא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. שטח זה לא יכלל במניין השטח המירבי המותר לבניה.

1.2 מבנה עזר :

תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לחנייה ו/או מחסן ו/או חדר הסקה לכל יחידת דיור, בשטח עד 25.0 מ"ר. שטח המבנה יבוא בנוסף לשטח הבניה המותר. מיקומו של מבנה העזר יהיה נפרד ממבנה המגורים, בקו בנין אפס במפגש של גבולות המגרש הקדמי עם אחד הצדדים. בנוסף במגרש יורד, תותר בנית מחסן מתחת לחניה הנ"ל בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ובתנאי שגובה רצפת החניה לא יעלה על 0.3 מ' ממפלס הרחוב. שטח המחסן לא יעלה על 25 מ"ר וצורתו תחפוף את החניה שמעליו. גם שטח זה לא יכלל במסגרת שטח הבניה המירבי המותר. ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.50 מ' אסור להתקין שער הנפתח אל תחום הדרך. במגרש בו לא ייבנה מבנה עזר כנ"ל ניתן לבנות מבנה עזר בתחום קווי הבנין בלבד.

1.3 גובה בניה מותר : (ללא מסד)

- א. בשתי קומות עם גג רעפים : 8.5 מ'
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג : 7.5 מ'
- ג. בשתי קומות ומבנה יציאה לגג במגבלות ההוראה בסעיף מס' 1.1 ג : 9.5 מ'

1.4 גימור חזיתות וצורת גגות בתי מגורים

גימור ועיצוב החזיתות יהיו אחידים במתחמים שייקבעו על פי שיקול דעתה של הוועדה. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו : אבן טבעית מסותתת מרובעת. ניתן לשלב חומרים נוספים ברי קיימא בשעור שלא יעלה על 20% משטח החזית. חומרי הגמר יצוינו ע"ג כל החזיתות בתכניות ההגשה להיתר הבניה. מותר לקרות בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר השילוב בין שניהם. בגג שטוח מותר לשלב כיפת תאורה.

אחוזי השיפוע ביחס לאופק לגגות משופעים יוצגו בבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י הוועדה. גג שטוח יכולה בחצץ, ריצוף או חומר אחר באישור הוועדה שלא יהוו מפגע חזותי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

גימור מבני העזר יהיה זהה לגמר הבניין.

1.5 דודי שמש, אנטנות וארובות

ייתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה. בגגות רעפים יהיו הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג צמודים לשיפוע באישור הוועדה.

בגג שטוח המערכת הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 4 לעיל.

גובה הארובה במתקן של חימום מרכזי והספקת מים יהיה בין 60 ס"מ ל - 1.20 מ' מעל גובה גג מקסימלי. לא תותר ארובת הסקה במרחק קטן מ- 3.0 מגבול מגרש שכן.

2. שטח ציבורי פתוח

2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לתכליות כדלקמן והבנייה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה :

- * שטחים לגינות, גנים נטיעות ושבילים.
- * מתקני משחקים.
- * שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- * מתקנים הנדסיים כגון : חדרי טרנספורמציה, מתקן סניקה לביוב, קוי הולכה של חשמל, טל"כ, מים וביוב, מתקנים מקומיים ליצור אנרגיה חלופית ומתקני אשפה ציבוריים.
- * שטח לפעילות ספורט וחינוך גופני במתקנים פתוחים.
- * מתקני ומרכיבי בטחון.

2.2 לא תותר תנועה לכלי רכב פרט לרכב חירום ואו רכב שירות ולחניה ציבורית.

3. שטח לדרכים

3.1 דרך קיימת או מאושרת

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת או מאושרת המשמשת ל :

- * מיסעות
- * מדרכות
- * חניות
- * רחבות לתחנת אוטובוס
- * שדרות ונטיעות
- * מעבר קווי תשתית

3.2. דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל:

- * מיסעות
- * מדרכות
- * חניות
- * רחבות לתחנת אוטובוס
- * שדרות ונטיעות
- * מעבר קווי תשתית

3.3. דרך משולבת השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אדומים אלכסוניים מיועד לדרך משולבת.

4. מתקן הנדסי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע מיועד למתקני ביוב, מתקני מים מתקני תקשורת, מתקני חשמל ומתקנים ליצור אנרגיית חשמל חלופית..

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה למגורים יינתנו רק לאחר הבטחת ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים:

- * מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיהור שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- * פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- * מערכת הספקה ראשית של מים.
- * הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. היתר בניה למגורים יינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה, שתאושר ע"י הועדה ותכנית בינוי למתחם כהגדרתה שתאושר ע"י הועדה.

ג. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1000.

3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקני"מ 1:250.

4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 תתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100.

5. תוכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני גז, מעבים של מיזוג אוויר, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.

6. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.

ד. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.

ה. כל היתר הבניה לכל תכלית יוצא ב-2 שלבים:

1. שלב א' – לעבודות תימוך המגרש וליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' – היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

1. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בניה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ולא להשלים שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר, חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.
4. הוועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף זה של בניה בשלבים.

2. ערבות על נזקים ועל שפיכת פסולת בניין ועפר למקום לא מורשה:

- היתר בניה יינתן לאחר הפקדת ערבות בנקאית ע"י המבקש בידי הוועדה המקומית, בשעור שתיקבע הוועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה ולפנות פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מורשה לכך. תוקפה של הערבות יקבע לשנה מיום מתן ההיתר ויוארך ע"י הוועדה על פי הצורך. הערבות תחזור עם קבלת אישור חיבור לתשתיות (טופס 4). כמו כן יש להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבנייה למצבו הקודם. אם ערך הנזק יעלה כל סכום הפיקדון, יהיה על המפקיד לשלם את ההפרש תוך 15 יום.
- חילוט כספי הערבות יהיה על פי החלטת הוועדה המקומית בלבד.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. תוכנית בינוי:

1. הכנת תכניות בינוי ו/או תכניות פיתוח בתחום כל שטח התכנית, הגשתן ואישורן ע"י הוועדה המקומית הם תנאי מוקדם והכרחי להגשת בקשות להיתרי בניה.
2. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הוועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
3. תכנית בינוי תתבסס על התכנית המפורטת, ותכלול: העמדת בנינים, שרותיהם, מספר קומותיהם וגובהן, גובהם הכללי, הגישות של הבניינים, פירוט הסוגים של חומרי הגמר, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, 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 הוועדה.

ב. תכנית חלוקה:

- בכל שטח התכנית תוגשנה לאישור הוועדה תכניות חלוקה על בסיס מדידה מצבית מעודכנת עד שנה מיום הגשתן, תכנית החלוקה תהייה מבוססת על מסמכי התכנית המפורטת.

ג. תנאים לביצוע

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם הבנייה:

1. תשתיות נקבעו התנאים והובטחו הסידורים הכספיים לביצוע התשתיות דלהלן:
ניקוז הקרקע.
סלילת הדרכים והגישות.
הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.
2. פיתוח נקבעו התנאים והובטחו הסידורים הכספיים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:
שינויים בפני הקרקע הטבעיים
יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים
ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה. עבודות עפר לא יפגעו בשום מקרה במגרש שכן.
3. שימור נוף נקבעו התנאים והובטחו הסידורים הכספיים לשימור התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.
4. הנגשת אזורים ומבנים לבעלי מוגבלויות בעת תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הבטחת הנגישות לבעלי מוגבלויות. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבוצע על פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם. כל זאת בהתאם לתקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (תיקון מס' 2) התשס"ה - 2005 על כל תיקונייהם.

3. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה על פי צו 1584 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (תיקון 18) ועל פי דרישות ואישור הועדה

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

1. פיתוח:

- א. היתר בנייה יינתנו רק בכפוף לתוכנית הבינוי שתלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו.
- בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול / גדרות / מסלעות, וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש, מתחומי סימון הדרכים בתכנית, מתחומי התכנית או הבעלות.
- ב. קירות תומכים - בגמר אבן טבעית, לקט מקומי, מסותתת ופראית.
גובה הקיר מפני הקרקע הסמוכים הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.00 מ'
אם יש צורך בגובה גדול יותר, יחולק לכל אורכו מדרגות אופקיות, המידות האופקיות של כל מדרגה לא יפחתו מ-0.8 מ'.
קיר לרחוב ייבנה בפתרון עיצובי אחיד לכל אורכו של קטע רחוב בין צמתים כפי שיאושר ע"י הועדה.
- ג. שביל גישה – יחופה באבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, וחומרים נוספים, באישור הועדה.
- ד. מדרגות ורמפות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה וחומרים נוספים באישור הועדה.

- ה. גדרות – מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. חזית הרחוב תשמור על אחדות תכנונית בין שכנים – הכל באישור הועדה.
- ו. מסלעות - ייבנו רק בגבול אחורי של המגרש, המסלעה כולה בתוך המגרש, מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.
- ז. הקירות התומכים והמסלעות יתוכננו ויבוצעו בפיקוח ואחריות של מהנדס קרקע מוסמך, ומהנדס ביסוס מוסמך לשביעות רצונה של הועדה, תוך הקפדה על תקינותם הקונסטרוקטיבית ועל ניקוזם באופן שאינו גורם כל נזק למגרשים שכנים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- בהתאם לשטת פינוי האשפה במועצה האזורית, וכפי שיסומן ויאושר ע"י הועדה בתכנית הבינוי.
- מתקנים ביתיים ישולבו בקיר הגובל ברחוב. הסתרת המתקן תתבצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעי תעבורה, תברואה ואסתטיקה, יש להציג פתרון הנדסי ועיצובי לאישור הועדה.

3. סילוק מפגעים, מטרדים ושימור הנוף:

- א. כביש או דרך, הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית ו/או לבעלי הקרקעות הגובלות עם שצ"פ, שטח ציבורי, או דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם.
- כמו כן לגזום או לכרות עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. הועדה רשאית לקבוע סידורים כספיים ומשפטיים להבטחת כל האמור בסעיף 3.
- ג. לא מילא מי שמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונה.
- ד. **שימור הנוף:** יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית של השטח שאינו מיועד לבניה, בתקופת הבנייה ולאחריה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- הכללת הוראות מתאימות בתנאי ההיתר וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ובעלי ההיתר, על אחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- הוועדה 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. אין בהוראה זו כדי לחייב נטיעות בתוך תחום המגרשים הפרטיים של תושבי המקום.

ד. הועדה רשאית להורות לבעלי הקרקעות בשטח התכנית כחלק מתנאי היתר הבניה,

להקצות חלק מהמגרש עבור גומחות לנטיעת עצים לאורך המדרכה כמפורט בנספח

הפיתוח.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **ניקוז**
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בקשה להיתר לבניית בית או סלילת דרך.
מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
אסור לחבר מערכת ניקוז מגרשים אל מערכת ביוב.
3. **ביוב**
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מרכזית לאיסוף, טיהור וסילוק הקולחים לפי דרישת הועדה.
הכל כפי שאושר ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה של מת"ע בתכנית האב לביוב לישוב קיזר.
התכנון והביצוע של כל מערכת הביוב יהיו בהנחיה ובאישור הגורם המוסמך במועצה.
4. **חשמל ותקשורת**
כל התשתיות עבור מערכות החשמל, תאורת רחוב, והתקשורת, יהיו תת קרקעיות.
5. **אנטנות טלוויזיה ורדיו**
בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
6. **מערכות מיזוג וחימום חיצוניות**
תותר הקמת מערכות מיזוג וחימום חיצוניות לבית רק במסגרת היתר בניה, בכפוף לקיום כל ההוראות בדבר מניעת מפגעי זיהום, רעש וריח.
7. **זיקת הנאה – זכות מעבר**
תשמר זכות מעבר בתוך המגרשים לשירותים ותשתיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ותובטח הגישה לטיפול בהם במסגרת וכתנאי להיתר הבניה.
8. **בניה משמרת מים**
 - א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית מחד-גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנידון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
 - ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר הפניית הנגר לקולטים במגרש יעבירו את המים למקום החדרה חילופי ורק בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
 - ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
 - ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 - ה. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

9. תשתית

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות, קווי ביוב, קווי ניקוז, תאי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך להם, כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המיוחדת. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

פרק ח' – מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת/ נשק.
 2. דרך היקפית + גדר רשת היקפית.
 3. תאורת בטחון היקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
- ב.
1. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 2. מרכיבי ביטחון 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.
 3. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 5. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות**1. חניה**

באזור המגורים, בבניה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 2 חניות ליחיד, חניה אחת לפחות תהיה בתוך המגרש והחניה הנוספת על פני הדרך.
קביעת תקני החניה ומיקומם יהיו ע"פ הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאשורו.

2. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קוי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ג	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קוי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימלים בין קוי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

4. מיגון ומרחבים מוגנים.

מרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה. השטח המינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף למרחב מוגן דירתי לא יסוכם במניין השטח המירבי המותר לבניה

5. עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. בטיחות אש וגז

כל הבניה הציבורית ובניה למגורים מחומרים דליקים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות אש.

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו עפ"י תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. מניעת מפגעים ומטרדים

הועדה רשאית לקבוע הסדרים משפטיים וכספיים למניעת מטרדים ומפגעים הנגרמים בגלל עבודות פתוח ובנייה כתנאי למתן היתר בנייה ו/או כתנאי לביצוע כל עבודה בשטח.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן**חתימות:****תאריך:****חתימת בעל הקרקע**

אלחנן ושימי יעקובוביץ
אדריכלים ומתכננים

חתימת עורך התכנית

רח' שיר השירים 168 ת.ד. 439 אלקנה 44814
טלפון: 03-9063854, פקס: 03-9063856

חתימת היזם

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה
יצחק רוזנברג אדריכל
31666

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.

אלחנן ושימי יעקובוביץ
אדריכלים ומתכננים
רח' שיר השירים 168 ת.ד. 439 אלקנה 44814
טלפון: 03-9063854, פקס: 03-9063856

אלחנן ושימי יעקובוביץ
שם ותפקיד

23/6/09
תאריך

חותמת תוקף**חותמת הפקדה**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 421/21	לישוב 8105
הועדה המקומית בשיבתה	מיום 23/6/09
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל	
יושב ראש הועדה	מהנדס היעדה