

שלמה מושקוביץ  
הממונה על מתן היתרים  
לעבודות בשטחים תפוסים  
לצרכים צבאיים (מס' 997)  
0.6.99

אזור יהודה ושומרון  
הממונה על מתן היתרים  
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים  
(צו 997 תשמ"ו)

תכנית מתאר מפורטת מס' 414 / 1  
לשנת תשנ"ט 1999  
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ - 5  
לישוב קהילתי

## מיצד

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.  
יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון,  
כמיעצת לממונה.  
מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות, חבל  
ירושלים  
המבצע: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית  
עורך התכנית: כוריאל ליאור אדריכל ומתכנן ערים  
כוריאל - אדריכלות בניה ופיתוח בע"מ CACD

מרץ 1999

אזור יהודה ושומרון  
 הממונה על מתן היתרים  
 בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים  
 (צו 997 תשמ"ו)

תכנית מתאר מפורטת מס' 414 / 1  
 לשנת תשנ"ט 1999  
 שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ - 5  
 לישוב קהילתי

## מיצד

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.  
 יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון,  
 כמיעצת לממונה.  
 מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות, חבל  
 ירושלים  
 המבצע: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית  
 עורך התכנית: כוריאל ליאור אדריכל ומתכנן ערים  
 כוריאל - אדריכלות בניה ופיתוח בע"מ CACD

מרץ 1999

עמודתוכן הענינים

3	התכנית	- פרק א'
4	הגדרות	- פרק ב'
6	חלוקת השטחים הכלולים בתכנית	- פרק ג'
7	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- פרק ד'
8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- פרק ה'
12	פיתוח נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי	- פרק ו'
13	ניקוז תיעול ואספקת המים	- פרק ז'
14	שונות	- פרק ח'
15	מרכיבי בטחון	- פרק ט'
16	טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה	- פרק י'
17	חתימות	- פרק יא'

**פרק א': התכנית****1. המקום:**

מיצד, (אספר).  
נ.צ. רשת ישראלית:

צפון דרום: 217610 218260  
מזרח מערב: 609775 610700

**2. גבול התכנית:**

כמותחם בתשריט בקו כחול.

**3. שם וחלות התכנית:**

תכנית מתאר מפורטת מס' 414/1 לישוב קהילתי מיצד.  
שנת תשנ"ט 1999.

**4. מסמכי התכנית:**

א. 17 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**5. שטח התכנית:**

כ - 164.29 דונם (מדוד גראפית).

**6. יוזמי התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה של גוש עציון, כמיעצת לממונה.  
ד.נ. צפון יהודה טל' 02-931701

**7. מגישי התכנית:**

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, חבל ירושלים.

**8. בעלי הקרקע:**

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש ואחרים.

**9. עורך התכנית:**

כוריאל ליאור אדריכל ומתכנן ערים  
כוריאל אדריכלות בניה ופיתוח בע"מ רח' הנשיא 13 ירושלים 92188 טל' 02-5618237

**10. מבצעי התכנית:**

משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית - מחוז המרכז.

## 11. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לשטח פיתוח לישוב קהילתי מיצד.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל חלוקה עירונית בלבד למגרשים בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים, 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.
- ז. קביעת מרכיבי בטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

## פרק ב' - הגדרות

### 1. התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 414/1 לישוב מיצד.

### 2. הממונה

הממונה על מתן היתרים בתפיסה צבאית.

### 3. המועצה

המועצה האזורית גוש עציון במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997 תשמ"ו.

### 4. החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א 1971, וצו מס' 997 תשמ"ב 1982.

### 5. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.

### 6. תכנית חלוקה :

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק, וערוכה ע"י מודד מוסמך על רקע מפת מדידה מצבית.

### 7. קו בנין :

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת בתכנית.

### 8. קומה :

חלל, בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין רצפת הקומה שמעליו. המרחק האנכי הוא עד 3.30 מטר.

9. גובה בניה מותר:

המרחק האנכי בין גובה הקרקע הסופי המתוכנן לקצה בנין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית או בנספח הבינוי.

10. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

11. 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, מבני עזר, מרתף וממ"ד, אך כולל כל חלק אחר.

12. זכות מעבר:

שטח מוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ובו תותר אפשרות להשתמש לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית בפרק ז' סעיף 5.

13. מרתף:

קומה שגובהה מרצפתה עד תקרתה הוא עד 2.20 מ' ושהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.0 מ' ממפלס קרקע מפותחת סמוכה בשום מקום בהיקפו, ושטחה אינו עולה על 60 מ"ר.

14. מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי:

כל איזור התחום בקו אדום מרוסק ומסומן במספר בתוך עיגול הוא מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר לגביו תוגש ותאושר על ידי הממונה תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד. לתכנית בנוי תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע. תכנית הבינוי תהיה גם תכנית חלוקה למגרשים.

15. תכנית בינוי ופיתוח:

א' - תכנית בינוי: תכנית מגרשים על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק.מ. 1:500 לפחות המבוססת על תכנית מפורטת, קימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוית 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 אוטובוס וצורתם, וכמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אילו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה המקומית.

ב' - תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 14 א' לעיל תוגש לאישור הממונה תכנית חלוקה לפי סעיף 5 דלעיל ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל תאורה וטלפון. תכנית אלו יאושרו ללא הפקדה.

16. תכנית חלוקה (פרצלציה):

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. תכנית זו תעשה על פי מתחמים שלמים, שיקבעו ע"י המועצה או ע"י הממונה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אחוז %	שטח (דונם)	צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
27.4	45	כתום	אזור מגורים א'
19.7	32.35	חום תחום חום סזה	שטח למבני ציבור
30.76	50.55	ירוק	שטח ציבורי פתוח + שבילים
8.2	13.5	קווקו אלכסוני כתום	שטח שיעודו יקבע בעתיד
11.2	18.4	אדום	דרך מוצעת
1.24	2.04	חום בהיר	דרך קיימת
1.5	2.45	קווקו אדום וירוק אלכסוני	דרך משולבת
100	164.29		סה"כ

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים:

לא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. תנאים לביצוע התכנית:

2.1 בכוח הממונה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.2 תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות ומפה מצבית מעודכנת.

2.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו' לשביעות רצונו של הממונה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לתימוך המגרשים והדרכים, לשביעות רצונה של המועצה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז והם יבוצעו לשביעות רצונה של המועצה.

2.5 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה כמפורט בפרק ח' להלן ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של המועצה.

2.6 המועצה תהיה רשאית לדרוש ממבצעים הפקדת ערבויות להבטחת ביצוע דרכים ותשתיות לשביעות רצונה, ולהבטחת תיקון נזקים לתשתיות קיימות.

### 3. התרת עבודות עפר:

בכוחו של הממונה יהיה להתיר עבודות עפר, פיתוח ותשתיות בשטח התכנית לאחר שבנוסף לאמור בסעיף 2 דלעיל יובטח כי:

3.1 הפגיעה בטופוגרפיה ובתכסית הטבעית תהיה מזערית.

3.2 גובה שפך קרקע בלתי מטופל יוגבל ל- 3 מ', מדודים אנכית.

3.3 יובטח טיפול בשפך גבוה מהאמור, באמצעות מסלעות או קירות תומכים, בהתאם לפרק ו' 1 להלן.

3.4 יובטח פינוי עודפים למקום מאושר ופיזורם לפי דרישות המועצה ו/או הממונה.



## פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יחליט הממונה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב ושלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. חניה במבנה, באזור המגורים תאושר ע"י הממונה עפ"י תכנית אחידה.

### 2. אזור מגורים א':

האזור המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימאלי של 450 מ' (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

במגרשים ששטחם עולה על 650 מ"ר, תותר בניית בית דו משפחתי עם קיר משותף. תותר חלוקת המגרש ל- 2 חלקות משנה ששטח כל אחת מהן לא ייפחת מ- 325 מ"ר. בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה כולל יציאת צנרת בכל קומה. בית דו-משפחתי יותר ויבנה כבנין אחד ותדרש הסכמת שכנים להיתר.

#### 2.1 שטח בניה מותר

- א. בבית חד-משפחתי, כמתואר בסעיף 2 לעיל:
  - שטח מותר לבניה סה"כ 230 מ"ר ב- 2 קומות, עד 150 מ"ר תכסית בקומה אחת. 5 מ"ר מן המרחב המוגן אינם כלולים במנין שטח זה.
  - חלל גג רעפים שימושי מעל לגובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.
- ב. תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. שטח המרתף לא יכלל בשטח המותר לבניה.
- ג. בבית דו-משפחתי, המתואר בסעיף 2 לעיל:
  - שטח מותר לבניה 230 מ"ר לכל יחידת דיור, בשתי קומות, עד 140 מ"ר תכסית ליחידה בקומה אחת. 5 מ"ר מן המרחב המוגן אינם נכללים במנין שטח זה.
  - ד. חללי מסד ועליות גג שגבהם פחות מ 1.80 אינם כלולים במנין השטח המותר.
- ה. תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. שטח המרתף לא יכלל בשטח המותר לבניה.

#### ו. קווי בנין:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 4 מ'                                | קו בנין קדמי בחזית רחוב |
| 4 מ'                                | קו בנין אחורי           |
| 3 מ' או 0 מ' לצדדי משותף לדו משפחתי | קו צדדי                 |
| 6.0 מ'                              | קו צדדי שני בדו משפחתי  |
- בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים חד משפחתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
- בכל סתירה בין הוראות קו בנין קדמי להוראה בתשריט, תגבר ההוראה בתשריט.

#### קווי בנין מיוחדים:

במגרשים קבועים עליהם קיימים מבנים זמניים המיועדים להריסה יש להגיש תשריט הכולל העמדה מפורטת למבנים כולל סימון קווי בניה מוצעים לאישור המועצה.

2.2 מבנה עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לעזר ו/או מחסן ו/או מקלט ו/או חדר הסקה לכל יחידת דיור, בשטח עד 25.0 מ"ר. שטח המבנה אינו כלול במסגרת שטח הבניה המירבי המותר. קוי בנין למבנה עזר יהיו כדלהלן: קו בנין קדמי ( בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך): לחניה בלבד: 1.00 מ' ולשימוש מותר אחר: 4.00 מ'. קו בנין צדדי בגבול מגרש: 0.00 מ'. קוי הבנין מחייבים. ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה קומת מבנה עזר לא יעלה על 2.50 מ'.

בנוסף תותר בניית מחסן בשטח שמתחת לחניה בלבד. בתנאי שמפלט החניה גבוה בלא יותר מ 30 ס"מ ממפלט הכביש. סה"כ שטח החניה והמחסן לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה לא יכלל במסגרת שטח הבניה המירבי המותר. קוי הבנין של המחסן יחפפו את קוי הבנין של החניה. תותר הצמדת מבנה העזר לבנין העיקרי בתנאי שהפרש המפלסים בין רצפותיהם יהיה יותר מ- 30 ס"מ.

2.3 גובה בניה מותר

מותרת בנית מרתף, שתי קומות ועליית גג.  
 א. בשתי קומות עם גג רעפים:  
 עד 8.5 מ'  
 עד 7.5 מ'  
 גובה במבנה כולל מעקה לגג:  
 8.5 מ'  
 גובה מעקה מירבי מפני הגג יהיה:  
 1.10 מ'  
 יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. שדטח זה לא יכלל במנין השטח המותר לבניה.

ב. מפלס רצפת קומת המגורים. התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של המועצה 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.

2.4 תאום חזיתות

בבניינים זו משפחתיים יתואמו מפלסי הכניסות, שיפועי הגגות וחומרי גמר חזיתות. הבניינים יובאו לאישור הממונה עם שתי חזיתות במשותף. היתר יוצא עם הסכמת השכנים.

2.5 קומת מסד / עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.3 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה הזה ימולא וייאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים, בדוגמאות גמר הבית כולו.

במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות בחלל קומת עמודים מפולשת או לחלופין להשתמש בחלל, הכל במסגרת שטח הבנייה המותר כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ומגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.6 גימור חזיתות וצורת גגות בתי מגורים

גימור החזיתות יהיה אחיד במתחמים שיקבעו על ידי המועצה והממונה.

גימור החזיתות - באבן נסורה ומסותתת, או בטיח השלכה או התזה, או בלבני סיליקט או גרנוליט, או בחומר אחר עפ"י החלטת המועצה.

מותר לקרות בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר לשלב בבית שגגו משופע גג שטוח ובלבד ששטחו לא יעלה על מחצית שטח הגג הכולל, בהשלכה אופקית. שיפוע גגות משופעים יהיה לא יותר מ- 30 מעלות מהאופק.  
גג שטוח העשוי להראות מעל יכוסה בתצץ, ריצוף או חומר אחר באישור הועדה שלא יהוו מפגע חזותי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

גימור מבני העזר יהיה זהה לגימור הבניין העיקרי.

### 2.7 דודי שמש, אנטנות וארובות

ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המועצה.

בגגות רעפים יהיה הזוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור המועצה.  
בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.3 לעיל.

גובה הארובה במתקן של חימום מרכזי והספקת מים חמים לא יעלה על 1.20 מ' מגובה גג מקסימלי. לא תותר ארובת הסקה במרחק קטן מ 3.0 מ' מגבול המגרש השכן.

תותר הקמת אנטנה מרכזית ישובית או שכונית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות במרחק עד 500 מ' ממנה.

### 2.8 מתקן כביסה

מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה באישור המועצה.

בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור המועצה. הקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

## 3. אזור למבני ציבור

3.1 האזור המסומן בתשריט בצבע חום מיועד לתכליות כדלקמן והבניה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הממונה:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות ובטחון.
- ד. מועדונים, מוסדות חינוך (גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום ופעוטונים).
- ה. מבני משרדים וכן מבנים שאינם גורמים כל מפגע, לפי שיקול דעתה של המועצה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור יתר המבנים באזור.
- ו. מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לספורט מאורגן ולחינוך גופני.
- ז. מבנים הנדסיים לפי אישור המועצה.

3.2 מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אינן מהוות מטרד זו לזו.

3.3 המבנים יהיו בני 3 קומות לכל היותר. גובה הבניה המותר: מבנה עם גג רעפים 12.0 מ'. מבנה עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'. קו בנין 5.0 מ' ו 7.0 מ' אם גובל במגרש מגורים. שטח בניה מותר כללי 40% משטח המגרש.

#### 4. שטח ציבורי פתוח ושבילים

האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לתכליות כדלקמן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים.
  3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
  4. מתקנים הנדסיים ואנטנות למיניהם באישור הממונה.
  5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברטו לא יעלה 20% משטח המגרש, וקווי הבנין לא יפחתו מ- 4.0 מ' מגבול מגרש קיים או מתוכנן, תוך שמירת קו בנין מותר לגבי דרכים.
  6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום.
  7. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן. מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון ספורט.
  8. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר ביטחון, ותאורת גדר.
- כל בניה אסורה פרט למפורט לעיל. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום.

#### 5. שטחים לדרכים

5.1 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות ותחנות אוטובוס, מפרצים למכולות אשפה ונטיעות לאורך הדרכים.

5.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

#### 6. דרך משולבת:

6.1 השטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני אדום וירוק מיועד לשבילים במתכונת משולבת למעבר הולכי רגל כלי רכב וחניות. יושם דגש על גינון ונטיעות.

#### 7. תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצא לכל מגרש בבניה חדשה ולכל יחיד בתוספת לבניה קימת.

7.1 א. לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר ביצועם של התשתיות ומבני ציבור הבאים:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיהור 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.

ב. לא יינתנו היתרי בניה כאמור אלא לאחר הבטחת ביצועם של:

1. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
2. מבנה למכולת או לצרכניה.
3. מקום תפילה.
4. מרפאה או טיפת חלב.
5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר / איו"ש.
6. מתקנים הנדסיים.

מערכות תשתית ראשיות כגון: מערכת אספקת מים, אזור מסחרי, שרותי בריאות ומחסן נשק, ניתן יהיה לשלב בתכנון הכללי של הישוב, מבלי לייעד להם שטח בשלב זה.

ג. היתרי הבנייה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ- 20 יחידות דיור.

היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:

1. הובטח להנחת דעתה של המועצה יחסית להיקף הבנייה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 7.1 ב'.

2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הממונה יהיה רשאי לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתו.

ד. 1. המועצה תוכל להתנות מהן היתרי הבנייה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

2. להגדרות קווי בניין וזכויות בניה, ראה טבלה בפרק י'.

3. היתרי בניה למבני ציבור ינתנו בהתאם לתנאים בסעיף 7.1 א. וב. ולאחר אישור תכנית בינוי לאזור בו נמצא המגרש.

ה. הוצאת היתרי בניה מעל 50 יח"ד מותנית בתכנית ביוב שתאושר ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה של מתי"ע.

ו. היתרי בניה ינתנו בשני שלבים: שלב א': עבור ביצוע יסודות, עד מפלס הבניה התחתון. שלב ב'- לשאר הבנין. עם גמר ביצוע שלב א' ידווח הבונה לוועדה המקומית באמצעות תכנית מזדידה של מודד מוסמך, שבה יסומן מתווה היסודות וגובה המפלס התחתון כפי שבוצע, ואז ינתן היתר הבניה להמשך הבניה.

7.2 היתר בניה ינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה ותכנית בינוי למתחם כהגדרתה שתאושרנה על ידי הממונה.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי

#### 1. פיתוח

1.1 היתרי בניה יינתנו בכפוף לתכנית בינוי שתלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצוה לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.

גובה הקיר מפני הקרקע לא יעלה על	1.05 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על	2.00 מ'

במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. המידה האופקית של כל מדרגה לא יפחת מ- 0.5 מטר.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המועצה.

1.6 גדר קדמית הפונה לדרך או לרחוב - לפי חומר גמר ופרט אחיד לרחוב כולו שיאושרו על ידי המועצה.

1.7 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.8 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

## 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, וכפי שיסומן ויאושר בתכנית הבינוי. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים כנייל.

## 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

3.1 המועצה 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 הבנייה 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 המועצה רשאית לקבוע סכום ערבות שתופקד בקופתה להבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 3.1.

3.3 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית המועצה לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונה.

3.4 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבנייה, למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבנייה. 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 הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

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

## 4. נטיעת עצים ושמירתם

המועצה 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 המועצה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

## פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

המועצה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב 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

המועצה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת המועצה. המערכת תכלול איסוף, סילוק וטיהור שפכים כפי שאושר ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה של מתי"ע, בתכנית האב שהיא נספח לתכנית זאת.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

תשמר זכות מעבר לשירותים ותשתיות כגון : מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, ותובטח הגישה לטיפול בהם במסגרת וכתנאי להיתר הבניה.

6. מקלוט ומיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה.

7. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תאורת רחוב ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' - שונות1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים :  
אם קו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ' כנייל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו חשמל תת-קרקעי.

2. פיקוח על בניה

המועצה רשאית לקבוע הסדרים משפטיים וכספיים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

- 3.1 באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תקבע החניה עפ"י תקן חניה למבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה של משרד התחבורה.
- 3.2 באזור מגורים בבניה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 1:2 מתוכם חניה אחת בתוך המגרש.

3.3 באזור מגורים בבניה רוויה יחס החניה יהיה  $1:1.5 + 0.3$  סה"כ  $1:1.8$  כאשר חניה אחת בתוך מתחם הבנין ו-  $0.80$  על פני הדרך.

### פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכנים שיקבעו על ידי פיקוד העורף. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת / נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.

2. א. בצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / הישוב.  
 ב. מרכיבי בטחון 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.  
 ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.  
 ד. לא יוצאו התרי 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 התרי הבנייה ופרוט מיקומם.



**פרק י' - טבלת יעודי קרקע חכיוות בניה**

אזור	סימון	שטח ב - דונם	שטח ב - %	שטח מגרש מיני בד' מגרש מיני	קו בנין קדמי אחורי	צדדי	גובה בקומות	שטח בנוי מקסי	תכסי ת במ"ר	הערות
מגורים א'	כתום	45	27.4	0.450	4	3	2	230	150	רוחב חזית מגרש מינמי 15 מ'
				חד משפחתי	4			מ"ר	120	רוחב חזית מגרש מינמי 20 מ' ל- 2 יחידות
				0.650	4	(0) 6	2	230		
				דו משפחתי				ליח' בדו משפחתי		
שטח למבני ציבור	חום תחום בחום	32.35	19.7	כמסומן בתשריט	5.0 מ' 7.0 מ' בגבול עם מגרש מגורים		3	40% משטח מגרש		לפי תכנית בינוי שתאושר
שטח ציבורי פתוח + שבילים	ירוק	50:55	30.76	כמסומן בתשריט						
שטח שיעודו יקבע בעתיד	קווקו אלכסוני כתום	13.5	8.2							
דרך קיימת	חום בהיר	2.04	1.24							
דרך משולבת	אדום ירוק אלכסוני	2.45	1.5	כמסומן בתשריט						כולל צמחיה
דרך מוצעת	אדום	18.4	11.2	כמסומן בתשריט						כולל צמחיה
סה"כ		164.29	100							

ס.י. איי. סי. די.  
כוריאל - אדריכלות-בניה ופיתוח בע"מ  
רח' בנימין מטווליה 19, ירושלים 92306  
טל. 02-639077, 618237

פרק יא' - חתימות

חתימת עורך התכנית

חתימת המגיש  
(ההסתדרות הציונית)

חתימת המבצע  
(משרד הבינוי והשיכון)

חתימת בעל הקרקע  
(הממונה על הרכוש)

תאריך

חתימת היזם  
(המועצה)

מועצה אזורית גוש עציון  
ממליצה לאשר תוכנית זו  
מס' 35N-414/1  
אשר נידונה  
בישיבה מס' 4/99 מיום 6.5.99  
ראש המועצה  
מהנדס המועצה

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו בפרקים ג' ו-ו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ס.י. איי. סי. די.  
כוריאל - אדריכלות-בניה ופיתוח בע"מ  
רח' בנימין מטווליה 19, ירושלים 92306  
טל. 02-639077, 618237

שם, תפקיד

3/5/99  
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

