

מכתב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 402/3 נוה דניאל

תיקון מס' 1/93 לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/1, 402

פרטי התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות 120300 - 120400 ובין קואורדינטות 164050 - 163600 נ.צ. (רשת ישראלית). גוש 5 פיסקאלי חלק מחלקות ואד א-שמי, ובגוש 2 פיסקאלי חלק מחלקות שי שחלה, מסור, ים צלחה, באדמות בפז אל חדר.
2. גבול התכנית: כמותתם בהגריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402/3 למתחמים 1, 2, 3, י, י"א, בישוב קהילתי נוה דניאל שנת תשנ"ג - 1993.
4. התשריט ונספחים: התשריט בקנ"מ 1:1000, והנספחים בקנ"מ, 1:200 1:500 המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 46.5 דונם.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון.
8. עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ, רבקה 11, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנשוע ביהודה ובשומרון.
11. מטרת התכנית:
א. תיחום שטח פיתוח לשכונה בישוב הקהילתי נוה דניאל 38-53 מגרשים, 39 מגרשים חד משפחתיים ו-14 מגרשים דו משפחתיים.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים-בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג. שינוי ביעודי קרקע משפ"פ למגורים א".
ד. קביעת הנראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, בינוי ופיתוח.
ה. קביעת הנראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
ז. קביעת מפלסים מרבים לקומות מגורים תחתונות בכל אחד מהמגרשים.
12. יחס לתכנית אחרת: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 402, 1 - 402/1.

פרק ב : פירוש מונחים והגדרות

1. תכנית : תכנית מתאר מפורשת מס' 402/3 לישוב נוה דניאל כולל תשריט, נספחים והוראות בכתב.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון.
3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקובל או במסגרת תיחולים מיוחדים, כדי לציון אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תהיה מבוססת על תכנית מפורשת מאושרת בחוק.
5. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. גומה : מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בניה מותר : מוגדר ע"י מישור דמיוני, שנקבע בנספח הבינוי, בגובה מסויים מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים לקיר הבנין, אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל ע"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 במפורש בתכנית.
11. תכנית בינוי א - תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מתאר מפורשת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בינויים שירותיים מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי 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 המוין המעוצב וכל אלו הדרושים לניקוז התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
ב - תכנית פיתוח : בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 11 א' לעיל תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים כולל סירות תמך, ביוט ומים, חשמל, תאורה ושלפון. תעשה התכנית על בסיס תכנית מדידה ואשר תהיה מבוססת על פי תכנית מתאר מפורשת מאושרת.
תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב'1. - לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו זהים לאלו של תחום המגורים ותאושרת תכנית בינוי ואלוה תצורה פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו, תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

ב'2. - תכנית 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 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 התכנון בא"ש או מהנדס הועדה המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויות, כולו או מקצתן.

13. שטח בניה מירבי: כל שטחי הרצפות המקורות הנמצאות בשמוש בכל קומות הבנין וחללי הגגות אשר גובהם יעלה על 1.80 מ'.

למעט שטחי קומת מסד אשר יצוינו בסעיף 1.2.

14. מפלס מירבי של קומת מגורים מתחונה: מפלס מירבי מעל פני הים של קומת המגורים המתחונה, מעל מפלס קומת המסד, כפי שמצוינו בנספח הבינוי עבור כל מגרש ומגרש.

פרק 3: תכונות שטחים הכלולים בתכנית

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באתרים
מגורים א	כתום	30.6	66%
דרך קיימת	חום בהיר	9.0	19%
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק	6.9	15%
סה"כ		46.5	100%

השטחים נמדדו גרפית ואינם סופיים.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

תכליות ושימושים:

1. לא ישמשו קרקע או בניו הנמצאים באיזור המסומן בתשריש, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניו.

אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת

2. א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- (1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ופיתוח, ואלוה 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 לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - (4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 - בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה.
 - (5) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאחר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית מתאר המפורטת הכוללת ליישוב, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.
- ג. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה. מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקנ"מ 1:250, תכנית פיתוח ותכניות הבניו 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 האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניו הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בניתו.
- ה. חניה במכנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

- 1.1 איזור מגורים א' - בתים חד משפחתיים / דו משפחתיים.
שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים במגרשים:
35-41, 44, 49, 69, 76, 81, 82, 85, 86, 89, 90, 92, 98-116, 120,
124-133, 126-138.
ולבניית בתים דו משפחתיים במגרשים:
80, 83, 84, 87, 88, 91, 92, 122, 123, 127-132.
- 1.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
קו בנין אחורי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 4.0 מ'
- 1.1.2 בניית בתים צמודים על שני מגרשים. כל אחד על
מגרש בודד, כאשר הקיר המשותף נמצא בגבול 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 המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל
יציאות צנרת.
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
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 מבנה אחד.
- 1.1.3 בניית בתים צמודים - דו משפחתיים על מגרש דו משפחתי.
על שתי חלקות המשנה במגרש הדו משפחתי להיות שוות בחלקן או
אחרת, וזאת באישור הועדה המקומית. כל מבנה בחלקה יקבל
את זכויות הבניה המאופיינות לכל מתחם. בכל מקרה יש צורך
בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי חלקות המשנה, במקרה של
בניית אחד משני הבתים. יש לבצע את הקיר המשותף בגבול החלוקה
הפנימי בין שתי החלקות במגרש. גימור הקיר המשותף כדוגמת
שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו חלונות ו/או
פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
קו בנין אחורי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 4.0 מ'
- בניית בתים דו משפחתיים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה
לרישוי במבנה אחד.
- 1.1.4 מבנה עזר (בתחום מגרשי מגורים ואינם כלולים במבנה העיקרי).
תחת הקמת מבנה עזר אחד בצמוד לגבול החלקה הצידי ששטחו לא
יעלה על 25 מ"ר ושיעודו חניה בלבד.
קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
גמר מבנה העזר יהיה כמו הבנין העיקרי.

1.1.5 שטח מותר לבניה

במתחמים ג' ו' ז' י"א. שטח הבניה המירבי ליחידת דיור הינו 220 מ"ר, מזה עד 125 מ"ר בקומת קרקע. מבנה העזר יקומת המסד המצויינים בסעיפים 1.1.3, 1.2, אינם כלולים בשטח זה.

במתחם י', שטח הבניה ליחידת דיור הינו 275 מ"ר. מזה עד 150 מ"ר בקומת קרקע. קומת המסד המצויין בסעיף 1.2 יכלול במנין שטח זה.

1.1.6 גגות וגובה הבנין המותר (ראה תרשימים מס', 4.3, 2.1)

- א. גגות הבתים יהיו משופעים מסוככים בדעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. שיט או בשון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25° ל- 35° (בערך 47% - 70%). לפחות 50% משטח התכסית של הבנין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
- ב. גובה שיא הגג המירבי המסתיים בקודקוד או רכס יהיה 9.0 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה לקיר הבנין. כפי שסומן בנספח הבינוי. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובו המירבי 8.50 מ'. (הגבהים המירביים ימדדו מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לבנין).
- ג. גובה מירבי לקיר אבן יהיה 7.5 מ'. מעל גובה זה יבנה גג משופע. 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 10.0 מ' עד שיא הגג. ובלבד שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.
- ה. שינויים בגובה הבנייה במגרשים שונים יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

1.1.7 ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח:

ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

- א. מרזבי מתכת גלויים מנחכי נחושת ו/או אבץ. פח מגולוון 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 בשון.
- ג. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמית או צידית אל הדרך הציבורית, המדרכה או הכביש.

1.1.8 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 1.50 מ' מהקרקע הטבעית, הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 5.0 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

1.2 קומת מסד

תחת הקמת קומת מסד מתחת למפלס רצפת המגורים, קומת המסד לא תיועד למגורים אלא למשרות אחסון, חדרי מכונות ושטחי עזר. גובהה המירבי לא יעלה על 2.00 מ' ושטחה המירבי לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו.
כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות כמפורט בסעיף 1.1.7 לעיל, יאטם וימולא בחומר מלוי לפני יציקת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המסד לא תבלוט יותר מ- 1.50 מ' מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.

1.3 גימור חזיתות בבתים

1.3.1 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 וכו'.

1.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגש נופי וישלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלשת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

1.3.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהיו מפגש נופי: כיסוי בחצץ אבן נחל, רעפים גרוסים, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה, לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אלספלט.

1.4 דודי שמש

- א. בגגות משופעים יהיה הקוד בחלל הגג והקולטים על הגג.
- ב. במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאזימוט $15^\circ - 18^\circ$) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני כיוונים ואינו נראה מן הכביש (נראה 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.

1.5 מתקן כביסה

- 1.5.1 מתקן כביסה במבנה יוסיטר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- 1.5.2 בכל מקרה איו להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה חייבת היתר בניה.

2. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט 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.

פרק 3 - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תוכנית 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 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. 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.
- תותר סבכת מתכת על גדר לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה.
גובה סבכת המתכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 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 תברואתיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 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 שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.
- 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. נטיות 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 מערך הבריאות.
3. ניקוז
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורשת 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 פיהור וסילוק באשור ועדת המשנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי 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
תחת 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 ליח"ד אחת, שטח מינימלי זה יחשב במנין שטח הבניה המותר.

7. תאום
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-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהתוט 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.

פרק ט': מרכיבי הבטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
א. תאורה היקפית.
ב. גדר בקטעים רגשיים בישוב.
ג. דרך היקפית.
ד. מחסן ציוד בטחון.
ה. גנרטור (כולל בית גנרטור) להפעלת תאורת הבטחון בחרום.
ו. צופר אזעקה.
ז. מחסן נשק עפ"י איפיון מקהל"ר.
ח. ביתן שומר.
ט. מבנה למגורי שומרים.
י. סבכת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.

3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקהל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.

לא יוצאו היתרי בניה בישוב בשרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקהל"ר.

פרק י"א: חתימות

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

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר הועדה

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

עורך התכנית:

29.7.93

תאריך:

הצהרת עורך התכנית

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

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

י. מולכו אדריכלים בע"מ

29.7.93

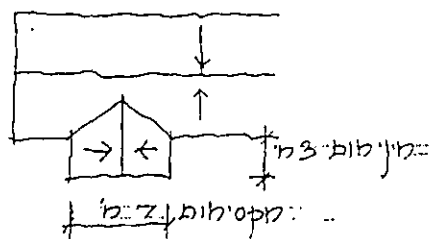
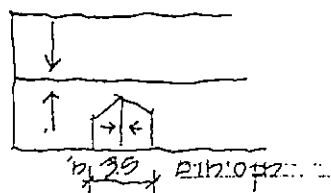
תאריך

מחומו

הפקדה

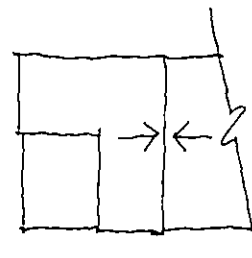
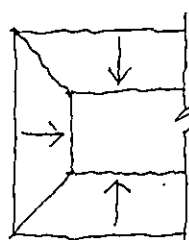
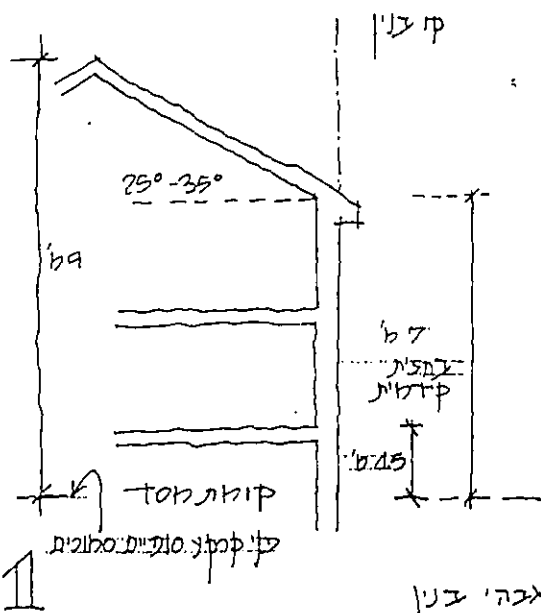
מוטעה אזורית גוש עציון
תכנית מחאר "נוה דניאל"

תרשימי הוראות בניה



2

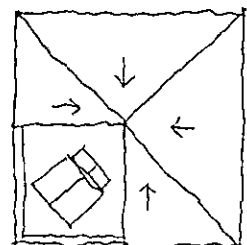
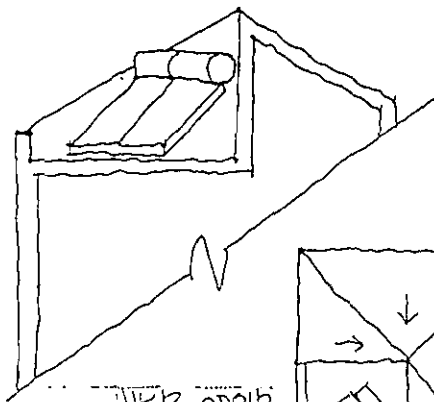
גמלון



מסלול 50% אטום
ההיקף באופף על הגדות

3

צגות אטומים



חוסתה משיין
כיוונים לקחת

6

זיוד שמע-דוגמת פתרון

5

זיוד שמע-דוגמת פתרון

[illegible]