

החלפת מסמכים

אזור יהודה ושומרון
מועצת-תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי גוש עציון

[illegible]

תכנית מפורטת

מספר 402/2/2

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מספר 402

ושינוי לתוכנית מתאר אזורית RJ - 5

לישוב

נוה דניאל

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע :

המועצה האזורית גוש עציון
ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים

יזם ומגיש התוכנית :

אדריכל יצחק רוזנברג
מהנדס המועצה האזורית גוש עציון

עורך התוכנית:

14 ביוני 1998

מַעֲדָוֶן 2003 MAY

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

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
 מרחב תכנון מקומי גוש עציון
 תכנית מפורטת מספר 402/2/2 נוה דניאל
 שינוי לתכנית מתאר מספר 402 ושינוי לתכניות מתאר אזורית 5 – RJ

פרק א': התכנית

1. **המקום:** בין קואורדינטות רוחב 621800-620350 ובין קואורדינטות אורך 212500-214200 (רשת ישראל חדשה).
2. **גבול התכנית:** כמותחם בקו הכחול בתשריט לתכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2.
3. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2 לשוב קהילתי נוה דניאל. הוראות לתכנית מתאר מפורטת מספר 402 אשר תוכנית זו אינה משנה, יחולו על תכנית זו.
4. **מסמכי התכנית:** 17 דפי ההוראות לתכנית בכתב והתשריט בק"מ 1:2500, ו- 1:5000. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. **שטח התכנית:** כ- 922.9 דונם.
6. **יזמי ומגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
7. **מגישי התכנית:** המועצה האזורית גוש עציון. ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.
8. **עורך התכנית:** יצחק רוזנברג מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.
9. **מבצעי התכנית:** משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית מחוז ירושלים.
10. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש.
11. **מטרת התכנית:**
 - א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי נוה דניאל עבור 141 יח"ד.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שוני בתחום התכנית. כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווג.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור 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 שטחים שייעודם ייקבע בעתיד ואופן קביעת היעוד.
12. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 402.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות

1. **התכנית**: תכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2 לשוב נוח דניאל כוללת תשריט והוראות בכתב.
2. **הועדה**: הועדה המאוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. **אזור**: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציין אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
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 יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. **גובה קומה**: מרחק אנכי בין מפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה במידות בין 2.5 מ' ל - 3.0 מ' אלא אם כן צויין בפירוש אחרת.
7. **גובה בניה מותר**: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הקרקע הטבעית, אשר מעליו לא יבולט 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 מפורטת**:
 - א. תכנית על שטח הישוב כולו או חלקו הוא איזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגדר ותאושר תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מנה בנפרד ע"י הועדה.
 - ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
 - ג. **תכנית חלוקה**: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהייה מבוססת על תכנית זו. תכנית בינוי תשמש גם היא כתכנית חלוקה.
12. **תכנית בינוי ופיתוח**:
 - א. **תכנית בינוי**: המבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת. תכנית הבינוי תכלול את הדברים הבאים: העמדת בניינים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכניות ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים ופיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי 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 המרחב המתוכנן, כל אלו או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה, כל אלו או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה.

ב. 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 אלה יאושרו ללא הפקדה.

1.ב. תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2.ב. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה על פי מתחמים שלמים.

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

13. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס יעביר אליו בכתב סמכויות או מקצתן.

14. שטח בניה מירבי: כל שטח הרצפות המקורות הנמצאות בשימוש בכל קומות הבניין אשר גובהן יעלה על 1.80 מ'.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
(למי תשריט 11/2001)

אזור המיועד ל:	צבוע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ - %
אזור מגורים א'	כתום	34.8	3.8
אזור מגורים ב'	תכלת	19.2	2.1
שטח פרטי פתוח	ירוק	47.2	5.1
מתקנים הנדסיים	אפור תחום בחום מרוסק	0.7	0.1
שטח שייעודו ייקבע בעתיד	מותחם ירוק	78.5	85.1
אזור למבני ציבור	חום תחום בחום כהה	6	0.7
דרך מוצעת	אדום	30	3.3
סה"כ		922.9	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור 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 ופיתוח, ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
 - תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 - (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 מהשירותים דלעיל.
 - (4) יקבעו 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. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה, מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקני"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.

3. היתרי בניה - יפורטו הוראות להוצאת היתרי בניה בפרק י.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- 1.2 בכפיפות לסעיף 1.1 לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- 1.3 קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בנייתו.
- 1.5 חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א' – בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.

2.1 במגרשים הבאים, המיועדים לבניית בתים חד משפחתיים : (301-366), ודו משפחתיים (601-608), יחולו הוראות המפורטות להלן :

- א. **בניית בתים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש אחד :**
קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך) :

4.0 בצד התחתון.

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'.

- ב. **בניית בתים צמודים על שני מגרשים, כ"א על מגרש בודד, כאשר הקיר המשותף לשני בתים הצמודים או לשתי מרפסות צמודות, נמצא על הגבול המפריד בין 2 המגרשים. לבניה באופן זה יש צורך בהסכמה בכתב של בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים. במקרה ובניית אחד הבתים הצמודים הקדים את משנהו, יבוצע גימור הקיר המשותף, כדוגמת גימור שאר הקירות החיצוניים של הבית. בקיר המשותף, לא יותקנו כל חלונות פתחי יציאה או פתחי צנרת.**

קו הבנין הקדמי (בחזית הפונה לכביש, לרחוב או לדרך)

4.0 בצד התחתון

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'

קו בנין צדדי אחר 6.0 מ'

בניית בתים צמודים כמתואר לעיל, תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי בעת ובעונה אחת.

- ג. **בניית בתים צמודים – דו משפחתיים על מגרש דו משפחתי :**

על שתי חלקות המשנה להיות שוות בשטחן. או אחרת, באישור הועדה המקומית.

כל בית בחלקה יקבל את זכויות הבניה הקבועות בתכנית ליחידת דיור אחת. לבניה באופן זה יש צורך בהסכמה בכתב של בעלי הזכויות של חלקות המשנה. במקרה של בניית רק אחד משני הבתים, יש לבצע את הקיר המשותף בגבול בין שתי חלקות המשנה, גימור הקיר המשותף ייעשה כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יותקנו כל חלונות, פתחי יציאה או פתחי צנרת.

קו הבנין הקדמי (בחזית המשיקה לכביש, לרחוב, או לדרך)

4.0 בצד התחתון

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'

בניית בתים דו משפחתיים תחייב ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי במבנה אחד.

- ד. **במגרשים פינתיים, יש לראות את קוי הבנין הפנימיים שאינם פונים לכביש, רחוב או דרך, כקווי בנין צדדיים, ואת קוי הבנין בחזיתות הפונות לכביש, דרך או רחוב כקווי בנין קדמיים.**

ה. מבני עזר בתחום מגרשי המגורים

1. במגרשים תחתונים (הגבוהים מהביש הסמוך), תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד בשטח עד 30 מ"ר שיכלול חניה בלבד.
קוי הבנין למבנה עזר יהיו כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך):
1.5 מ'
קו בנין צדדי 0.0 מ'
קוי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
ניקוז הגגות ופתחי מבנה העזר לא יפנו למגרש השכן.
2. במגרשים עליונים (הנמוכים מהכביש הסמוך), תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד בשטח כולל של 50 מ"ר שיכלול חניה ומחסן.
סה"כ שטחי החניה והמחסן יהיו 30 מ"ר במפלס שמעל הכביש והיתרה במפלס שמתחת לחניה, בתנאי שהמחסן לא יבלוט מקו מבנה החניה שמעליו.
במגרשים אלה, לא יותר ניצול קומת מסד, כשטחי חניה או מבנה עזר או מחסן.
כאמור בסעיף 2 לעיל, אם יבוצע מחסן מתחת למבנה החניה.
3. גובה פנימי של מבנה העזר יהיה 2.20.
4. גג מבנה העזר יהיה גג שטוח ללא רעפים.

שטח מותר לבניה

- ו. 220 מ"ר, מזה עד 125 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 2. ה' לעיל, אינם כלולים בשטח זה.

ז. גגות וגובה הבנין המותר (ראה תרשימים מס' 1, 2, 3).

1. גגות הבתים יהיו משופעים ומסוככים 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 מעלות.
לפחות 50% משטח תכסית הבנין, יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
2. גובה שיא הגג המירבי המסתיים בקודקוד או רכס יהיה 9.0 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה לקיר הבנין.
אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 8.5 מ'. (הגבהים המירביים יימדדו מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לבנין).
3. גובה מירבי לקיר אבן יהיה 7.5 מ'.
יוצא מכלל זה – סעיף 4 להלן (תרשים מס' 2).
4. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו שיפועי יהיה 10.0 מ' עד שיא הגג, ובלב שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.
5. שינויים בגובה הבניה במגרשים שונים יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

ח. ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח.
ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

1. מזחלות ומרזבי מתכת גלויים מנתכי נחושת, אבץ, פח. מגלוון, או פח צבוע בתנור.
2. מזחלות מוקפות בארגזי רוח מעץ, בהבלטה מירבית של 60 ס"מ מקיר הבנין או מאבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבנין. לא יותרו ארגזי בטון.
3. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמי או צידית אל הדרך הציבורית, המדרכה או הכביש.

ט. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, מפלס זה בחלקו הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2 אזור מגורים ב'
שטח זה מיועד לבניית בתים מדורגים בקבוצות של 4 יחידות דיור למגרש. לשטח זה תוגש תכנית בינוי שתכלול, בנוסף לאמור בפרק ב' סעיף 1' (א,ב) לעיל, גם תת חלוקה של המגרשים בהתאם ליחידות הדיור.

2.2.1 שטח המגרש לבנין
לא יקטן מ- 1.0 דונם ולא יגדל מ- 1.25 דונם.

2.2.2 מספר יחידות דיור בבנין
לא יעלה על 4 יחידות.

2.2.3 קוי בנין
קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, לרחוב או לדרך)
6.0 מ'
4.0 מ' קו בנין אחורי
4.0 מ' קו בנין צידי

2.2.4 מבני עזר
לא תותר בניית מבני עזר.

2.2.5 חניה
חניה פתוחה תהיה בשטח המגרש ותסומן בתכנית הבינוי. יותר שילוב חניה מקורה בחלק מיחידות הדיור בתוך קוי הבנין כמפורט בסעיף 1.1.5 להלן.

2.2.6 שטח בניה מירבי
שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור לא יעלה על 210 מ"ר.

2.3 קומת מרתף
תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס רצפת המגורים. קומת המרתף לא תיועד למגורים אלא למטרות אחסון, מחדרי מכונות ושטחי עזר. גובה המירבי לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה המירבי לא יעלה על 30 מ"ר.

כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות יאטס וימולא בחומה מילוי לפני יציקת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.50 מ' מעל למפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.

2.4 גימור חזיתות הבתים

2.4.1 חזיתות הבתים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל פניה הגלויות, חשפי חלונות בפינות הבנין יהיו בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבנין. יותר שילוב של אלמנטים בודדים של בטון חשוף, אבן טבעית, לבנים שרופות וכד'.

2.4.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.4.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי בחצץ אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יאושר גג עם הלבנה או אספלט, או יריעות איטום גלויות ללא כיסוי כנ"ל.

2.5 דודי שמש

2.5.1 בגגות משופעים יהיה הדוד בחלל והקולטים על הגג.

2.5.2 במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאזימוט 15 – 18) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני הכיוונים ואינו נראה מן הכביש (ראה תרשים מספר 6).
פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מהכביש, ולא יבלוט מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה.

2.6.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור למבני ציבור – תשתיות ומסחר

3.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי מפורטת שתבטיח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערבות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- ב. פריצת דרכים; לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של מים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
- ו. מבנה למכולת או צרכניה.
- ז. מקום תפילה.
- ח. מרפאה או טיפת חלב.
- ט. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ראיו"ש.
- י. מתקנים הנדסיים.

3.2

3.2.1 היתרי הבניה למגורים יינתנו על פי שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ – 100 יחידות דיור.

3.2.2 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'.
- ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצת 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.
- ד. קוי בנין למוסדות הציבור לאורך דרכים לא יפחתו מ – 5 מ'.

4. שטח פרטי פתוח:

ייעודו של שטח זה כלהלן:

- א. שטחים לגינות, גנים, חורשות ומטעים.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ד. שטחים למתקנים הנדסיים.
- ה. שטחים למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המלקט לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
- ו. שטחים להקמת מרכיבי בטחון.
- ז. בשטח הפרטי הפתוח לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ולרכביה מועצה.

5. שטח שייעודו ייקבע בעתיד

יעדו 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 המיישבים.

6. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נסיעות לאורך הדרכים.

7. שטח למתקנים הנדסיים
 שטח זה מיועד לגנרטורים טרנספורמטורים, תחנות מיתוג מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דודי קיטור ומים מרכזיים. מתקנים סולריים מרכזיים, טורבינות רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביוב ומתקנים תברואתיים אחרים. כמו כן מיועד שטח זה לחניית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
- 1.1. היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית 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 2.0 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 100 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שערים מסבכת מתכת ברוחב 1.5 מ' בגובה הגדר ולא למעלה מ- 2 מ' גובה. שער לחניה ברוחב החניה מסבכת מתכת או משלבי עץ או מתכת אופקיים.
- 1.7. מסלעות – מאבני האזור, עם ניסוי 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 א 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 שנמסרה 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 שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בשימושי קרקע, זכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו בניה, 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 מקבלות 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 לאורכן 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 באישור ועדת המשנה לביוב.

5. זיקת הנאה – זכות מעבר

לשירותי כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות 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. מקלטים ומרחבים מוגנים

תותר הקמת מקלטים ומרחבים מוגנים מעל או מתחת לפני הקרקע. לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים. מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן קומתי ומקלט הוא בשטח מינימלי של 5 מ"ר ליחיד אחת. חישוב שטחי המרחבים המוגנים יעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חשוב ב'שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. שטחים 1992.

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- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה 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 בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יח' דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור, מוסדות ומבני תעשייה ומלאכה, תקבע החניה עפ"י דרישות מהנדס המועצה בותוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט': מרכיבי בטחון

1. יזום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

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

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב 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 / אי"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י': היתרי בניה

- א. כל בקשה להיתרי בניה תכלול את התכניות דלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בק.נ.מ. 1:100.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה, על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בק.נ.מ. 1:250.
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בקנ"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה המגרש לקצה הנגדי, לרבות חתך מבנה צמוד למבנה המוצע.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100 כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.
6. במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אגף מיגון.
8. קירות תומכים בין מגרשים יבנו על גבול המגרש במתווה ומפרט אשר יוסכם ע"י הבונים במגרשים והועדה המקומית.

היתר הבניה יוצא ב - 2 שלבים:

1. שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר בניה, הן באשר למיקום והן באשר למפלסים. ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בועדה.

ג. ערבות כנגד נזקים:

היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

פרק י' - חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית	מס' 4301/1
לישוב	גוש עציון
הועדה המקומית בישיבתה ה- 1101	
מיום	13/3/01
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת	
תוקף לתכנית הנכבדת לעיל:	
יושב ראש הועדה	מהנדס חנניה

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה
יצחק רוזנברג אדריכל
מ.ר. 34868

חתימת יזם ומגיש

חתימת המבצע
(משרד הבינוי והשיכון)

חתימת בעל הקרקע

תאריך

הצהרת עורכי התכנית המעודכנת

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

כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה
יצחק רוזנברג אדריכל
מ.ר. 34868

שם, תפקיד

28.5.03
תאריך