

תקן

12 מאי, 1999
401-2

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/1
הר-גילה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש ביהודה ושומרון בעל הקרקע:

היוזם: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית .

עורך התכנית: א.רכס-ש.אשכול/אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85, ירושלים טל; 02-6735727

תאריך: 9 במאי, 1999

ועדת התכנון המקומי
מועצת התכנון העליונה
מחלקת התכנון והשטחים
מס' 401/2/1
תאריך: 28.4.99
מס' 6/99
מס' 401/2/1
מס' 6/99
מס' 401/2/1
מס' 6/99

תוכן העניינים:

3	נתוני התכנית	פרק א'
4	הגדרות	פרק ב'
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
13	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
16	פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף	פרק ו'
18	תשתיות, ניקוז, הספקת מים	פרק ז'
19	שונות	פרק ח'
20	מרכיבי בטחון	פרק ט'
21	הנחיות לאיכות הסביבה	פרק י'
24	חתימות	

פרק א' - נתוני התכנית

1. מקום התכנית הר גילה
גוש מס' II חלק מחלקה: אר רואסאט באדמות בית ג'אלה
גוש מס' III חלק מחלקות: ח'לת אל חוסין, אס סרג' באדמות כפר ולג'ה.
קואורדינטות אורך בין 166145 ל- 165520 (מזרח מערב)
קואורדינטות רוחב בין 126000 ל- 125500 (צפון דרום)
2. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
3. שם התכנית תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/1.
4. מסמכי התכנית א. 24 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון התכנית"
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.
כ- 175.0 דונם.
5. שטח התכנית ועדה מיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
6. היוזם: משרד הבינוי והשיכון.
7. מגיש התכנית רכס-אשכול/אדריכלים
8. עורך התכנית דרך בית לחם 85, ירושלים טלפון: 02-67375727
9. בעל הקרקע הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
10. מטרת התכנית א. תיחום שטח פיתוח מערבית להר גילה עבור כ- 230 יח"ד, ההשלמה של כ- 20 יח"ד נוספות נמצאת בתכנית מס' 401/2/2
ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.
ג. פירוט התכליות באזורים השונים.
ד. קביעת הוראות לבניה, פיתוח ושימור בכל שלבי הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול, אחזקה ושימור בשטחי ציבור פתוחים, שטחים לשימור, ושטחים לבניי ציבור.
ו. קביעת תנאים והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.
ז. קביעת שלבי פיתוח ובינוי לפי מתחמים.
ח. קביעת גופים מוסמכים ותחום אחריותם בהקמת היישוב ובינויו.
12. כפיפות לתכניות בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות קודמות, הוראות תכנית זו מחייבות. במגרשים חלקיים המהווים השלמת מגרשי בניה מתחום תכנית, תכריע הועדה אחרות: בכל סתירה בין 2 התכניות.

פרק ב' - הגדרות

1. "התכנית" תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/1 הכוללת את התשריט בקנ"מ 1:1250, ואת התקנון.
2. "הוועדה" הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. "אזור" שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. "קו בנין" קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
5. "קומה" חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
6. "גובה מרבי לבנייה" הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה כפי שיקבעו בתכנית הבינוי. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מגג מבנה היציאה לגג או המעקה הגבוה ביניהם.
7. "שטח בניה מותר" כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, להוציא חניה או מחסן בשטח 20 מ"ר שאינם צמודים לבנין, מרתף, עליות גג אשר גובהם פחות מ- 1.80 מ' וחדר יציאה לגג בשטח 11 מ"ר.
8. "קו הדרך" קו המגדיר את גבולות הדרך והשימושים הנוספים הנכללים במונח דרך בתכנית זו.
9. "זכות מעבר" התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה ללא הפרעה.
10. "צפיפות" מס' יחידות דיור לדונם של שטח מגורים.
11. "חזית קדמית" חזית המגרש לדרך או לשביל.
12. "חזית צדדית" חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
13. "חזית אחורית" חזית נגדית לקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
14. "מסד" בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.

15. "בניה בקיר משותף" בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

16. "מרתף" קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

17. "תכנית בינוי" תכנית בקנ"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם, הכוללת:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד $\frac{1}{2}$ שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.
חלוקה לאזורי ייעוד ותכניות חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

תכנית תשתיות כללית לביוז, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת:
התוויית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז פרטי בניה מחייבים, פרטי גימור מחייבים.

18. "מפת מדידה להיתר" מפה מצבית בק"מ 1:250 עם סימון קווי רום כל 50 ס"מ ועם סימון פרטי התכסית באזור המדוד, חתומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת ל-1/2 שנה אחרונה.
19. "המהנדס" מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
20. "רוחב מגרש" רוחב מגרש בחזית ראשית.
21. "בניה צמודת קרקע" לכל יח"ד קרקע צמודה במגרש, הסמוכה לדירה.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

(1) הגדרת תכליות:

לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות דלהלן, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
בכפיפות לסעיף 1, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.

(2) הוראות בניה כלליות:

- בניה בשלבים
 - חניה
 - מסד
 - גימור
 - מסתורי כביסה
 - מתקן סולרי
 - קירות תומכים ומסלעות
 - תורן אנטנה
 - גגות
- על בנין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
מבנה לחניה ייבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי לפי תכ" הבינוי ולפי פרט אחד, עד 20 מ"ר. המבנה יהיה בנוי בגימור זהה לבנין העיקרי.
המסד בכל המבנים יהיה אטום, ולא יהיה גבוה בשום מקום מעל 1.5 מ' מגובה קרקע מתוכנן. חלל מעל גובה 1.80 מ' יש לכלול כשטח בניה.
ציפוי כל חזיתות הבנינים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת.
ניתן לשלב בטון, טיח, קרמיקה וזכוכית עד 10% מחזיתות הבנינים בנוסף לפתחים.
הגג יהיה שטוח מרוצף, או מכוסה בחומר כיסוי אחר על הבידוד חומר שאינו צביעה בלבד, כגון: חצץ לבן).
פרוט הציפויים, סוג החמרים, פרטי גימור אחדים, יינתנו בתכנית הבינוי. בכל יחיד יהיה מסתור כבסים.
מערכות חימום סולריות, הדוודים והקולטים יהיו מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות רצון הועדה. בגג שטוח יהיה המסתור מבניה בקיר אבן מסוג מיבנה הבנין כולו.
לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3.00 מ' במקרה שהבדל הגובה רב יותר, יש להרחיק ב- 1.0 מ' קיר תומך ממשנהו שמתחתיו.
מסלעה בשיפוע 45° ומטה, תהיה עד גובה 3.0 מ'.
אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
בבתי המגורים יותרו גגות שטוחים בלבד. במבני הציבור ניתן לשלב גגות שטוחים עם גגות משופעים או מקומרים.
גגות רעפים אסורים בתחומי התכנית.

60
25

45

-8-

45

3) אזורים לפי ייעודים

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים א.

לבניה של יחידות חד ודו משפחתיות צמודות קרקע*:

זו משפחתי	חד משפחתי	
2	1	מס' יחידות
650 מ"ר	425 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
2	2	מס' קומות
220x220 מ"ר	220 מ"ר	שטח בניה מותר
130 מ"ר	130 מ"ר	שטח בניה מותר בקומת קרקע
קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 4 מ' או 0 מ'	קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 4 מ'	קווי בנין
8.5 מ'	8.5 מ'	גובה בניה מקסימלי (כולל מעקה הגג)
9.5 מ'	9.5 מ'	גובה בניה מקסימלי (כולל מבנה יציאה אל הגג)

* תותר בניית מרתף בשטח של עד 40 מ"ר בנוסף לשטחים המותרים.

לכל יחידת דיור תותר בניית חנייה מקורה בפרגולה עפ"י פרק ח' סעיף 3.

3.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוקף בצבע כהה מיועד לאזור מגורים א' מיוחד,

לבניה של בתי מגורים טוריים*:

מס' יחידות לדונם	4 יחידות לדונם
שטח תת מגרש מינימלי	250 מ"ר
רוחב תת מגרש מינימלי	10 מ'
מס' קומות	2
שטח בניה מותר	200 מ"ר
שטח בניה מותר בקומת קרקע	130 מ"ר
קווי בנין	קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 3 מ' (בקצה המבנה)
גובה בניה מקסימלי (כולל מעקה הגג)	8.5 מ'
גובה בניה מקסימלי (כולל מבנה יציאה אל הגג)	9.5 מ'

* תותר בניית מרתף בשטח של עד 40 מ"ר בנוסף לשטחים המותרים.

לכל יחידת דיור תותר בניית חנייה מקורה בפרגולה על פי פרק ח' סעיף 3.

4) שטח ציבורי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח, ויכלול:

גינון וייעור
שביל מעבר
מגרשי משחקים וספורט
שטחים שמורים לצרכי ניקוז
חניות, לצורך שטח ציבורי זה בלבד
מתקנים הנדסיים כולל חשמל, תקשורת, חלוקת דואר, מיכלי מים, אשפה וביוב,
קיוסק ומרכיבי בטחון.
לא תותר כניסת כלי רכב לשצ"פ מלבד רכב בטחון וחירום.

5) שטח לבניני ציבור א. השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר מוקף בצבע חום כהה, מיועד למבני

ציבור ויכלול:

מוסדות חינוך" (גני ילדים ומעונות יום)

מוסדות דת (בתי כנסת, מקוואות)

שרותים ציבוריים(בריאות, חלוקת דואר ושרותים רב תכליתיים)

כולל שרותים מסחריים לצורכי התושבים בלבד.

ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין

הן מהוות מטרד זו לזו.

ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי.

לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי פיתוח
ותשתיות והוראות לבינוי.

ד. תכסית מירבית 35% משטח המגרש.

ה. מספר הקומות המירבי בכל המגרשים של בניני הציבור – עד שלוש

קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף

בתחום מעטפת בבנין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מ'.

ו. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי הציבור מתקנים הנדסיים לחדרי

טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.

ז. קווי הבניין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.

ח. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: במגרש 400 מותר 4,000 מ"ר.

במגרש 402 מותר 1,500 מ"ר.

- 6) שטח מרכז אזורי א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וחום לסרוגין מיועד למרכז אזורי. השטח יכלול: מסחר בניני ציבור - כל התכליות הכלולות באזור לבניני ציבור.
- תעסוקה ומלאכה שאינה מהווה מטרד לסביבה ולאיכות הסביבה. מוסדות חינוך, דת ושירותים ציבוריים.
- ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהני"ל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטרד זו לזו.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי. לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי. ותשתיות והוראות לבינוי.
- ד. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
- ה. מספר הקומות המירבי עד שלוש קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף בתחום מעטפת בבנין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מטר.
- ו. באישור הוועדה ניתן לבנות במרכז אזורי מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ז. קווי הבניין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
- ח. על אף האמור בסעיף ה', מספר הקומות המירבי מעל כביש הגישה העליון יהיה קומה אחת שגובהה כולל מעקה הגג 5.50 מ'. הקומות הנוספות ומספרן כלפי הכביש התחתון ייקבעו בתכנית הבינוי. הגגות מעל הכביש העליון יהיו גגות שטוחים בלבד.
- ט. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: זכויות הבניה המותרים נמצאים בתכנית מס' 401/2/2.

- 7) דרכים א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, בצבע חול, בצבע אדום וירוק \ לסירוגין ובצבע ירוק בהיר משובץ מיועד ל:

מסעות
מדרכות
חניות
רחבות לתחנות אוטובוסים
שדרות ונטיעות

- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך מוצעת.
 - ג. בשטח הצבוע בתשריט בצבע חול מיועד לדרך קיימת.
 - ד. בשטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין מיועד לעיצוב נוף בשולי הדרך.
 - ה. בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משובץ מיועד לדרך משולבת.
- דרך זו תאפשר גישה וחנייה למגרשי המגורים הגובלים בה. מעבר להולכי רגל עם פיתוח וגיוון אינטנסיביים.
- בדרך זו יתקיימו הגבלות תנועת כלי רכב לרווחת המתגוררים בו.

8) שטח לספורט ונופש:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מוקף בצבע חום מיועד למגרשי ספורט ולאולמות ספורט.
- א. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי לכל האזור אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי, פיתוח ותשתיות, והוראות בינוי.
 - ב. מספר הקומות המירבי – שתי קומות. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 22.0 מ'.
 - ג. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
 - ד. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
 - ה. קווי הבנין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
 - ו. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: שטח בניה מותר – 2,000 מ"ר.

9) שטח למסחר:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מוקף בצבע אפור כהה מיועד למבנה מסחרי.
- ב. בשטח זה יותרו מבנים למסחר, לתעסוקה ולמלאכה שאינה מהווה מטרד לסביבה ולאיכות הסביבה כולל תחנת דלק.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי אשר תכלול נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, והוראות בינוי.
- ד. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
- ה. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אינה רשאית לתת היתרי בנייה לשרותי דרך – תחנת תדלוק, אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת הדלק ולאחר קיום נהלי אישורים של המינהל האזרחי.

- ו. מספר הקומות המירבי - שתי קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף בתחום מעטפת הבנין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מטר.
- ז. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי המסחר מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ח. קווי הבנין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
- ט. שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: שטח בניה מותר - 2,000 מ"ר.

10) שטח נוף פתוח לשולי הישוב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים בצבע ירוק כהה מיועד לשטח נוף פתוח לשולי הישוב. שטח זה יישאר במצבו הטבעי ככל האפשר, ואסורים בו שפכי עפר של שולי דרך או שולי פיתוח מגרשים. במידת הצורך ובאישור הוועדה יותרו הנושאים הבאים: גינון וייעור, שבילי מעבר, שטחים שמורים לצורכי ניקוז, מתקנים הנדסיים כולל חשמל, תקשורת, חלוקת דואר, מיכלי מים, אשפה וביוב, מרכיבי בטחון.

לא תותר כניסת רכב, מלבד רכב בטחון וחירום.

טבלת שטחים:

הערות	שטח מבנים עיקרי מותר במ"ר	שטח בזונם	ייעוד
	-	36.1	דרך מוצעת
	-	0.9	דרך קיימת ו/או מאושרת
	-	6.9	דרכים משולבות
	-	0.5	שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף
	לפי התקנון	38.3	אזור מגורים א'
	לפי התקנון	36.7	אזור מגורים א' מיוחד
מגרש 400 6.4 ד' 4,000 מ"ר מגרש 402 3.1 ד' 1,500 מ"ר	5,500	9.5	שטח לבניני ציבור
שטח בהשלמה 401/2/2	זכויות הבנייה בתכנית מס' 401/2/2	1.9	שטח למרכז אזרחי
		5.5	שטח ציבורי פתוח
	-	26.4	שטח נוף פתוח לשולי היישוב
	2,000	8.1	שטח לספורט ונופש
	2,000	4.2	שטח למסחר
	9,500	175.0	סה"כ

הערה:

השלמת השטחים נמצאת בתכנית מס' 401/2/2

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1) תכליות ושימושים

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

2) אופן הביצוע של תכנית מפורטת

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

1. תכנית בינוי הוכנה תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע, על פי תכנית מפורטת.
2. תכנית חלוקה הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500. התכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, על פי תכנית מפורטת.
3. תשתיות נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:
איסוף השפכים למתקני טיהור
ניקוז הקרקע
סלילת הדרכים והגישות
כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים, תחנות השנאים תהיינה בנויות ובאישור הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.
4. פיתוח נקבעו התנאים והובטחו הסידורים 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.
5. חניה נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה.
6. מוסדות ציבור הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.
7. שימור נוף נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

ב. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נופי.

3) היתרי בניה

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

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 50 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקנ"מ 1:250.
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
6. במבנים מעל 1 יחידת דיור, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף-ענף מיגון.

ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש או בעל הקרקע, על גבי התכנית המוגשת.
2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
3. אישור פיקוד העורף למ"ד.
4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- ג. 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 מתאימים להיתר הבניה.

ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

ד. ערבות על נזקים:

היתר בניה יינתן לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הוועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. כמו כן להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבניה למצבו הקודם. גובה הפקדון ייקבע ע"י הוועדה והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום. מימוש השימוש בכספי הפקדון יהיה לפי החלטת הוועדה בלבד.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור ונוף

1) פיתוח

- א. כל תכנית בינוי שתוגש בתחום תכנית זו, תלווה בתכנית נוף מאושרת ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן לכל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ג. גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
- ד. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטיים ותברואתיים.
- ו. עבודות הפיתוח לא יחרגו מתחום המגרש ו/או דרך.

2) נטיעות, קירות גבול, מפגעים

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.

כן רשאית הועדה להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

3) שימור נוף

- א. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחייה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חמרים וכד'.
- ב. היתר הבניה כולל רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבנין בתחום המגרש.
- בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- 2) 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.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצאת קרקע 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 כותנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית לפי דרישת הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. תיאום

בכל הענינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסכמות.

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 הינו בעל מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 11.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מיזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות ודרכים

א. דרכים:

באותם דרכים בהם יעבור אוטובוס יקבעו מפרצי חניה לאוטובוסים.

ב. חניה:

תקן החניה בתכנית זו יהיה כמפורט להלן:

במגרשים 204-274 - (עבור מבנה חד משפחתי) 2 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד יינתן במגרש ומקום נוסף בתחום הכביש - סה"כ 2 חניות.

במגרשים 275-286 - (עבור מבנה דו משפחתי) 2 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד יינתן במגרש ומקום נוסף בתחום הכביש - סה"כ 4 חניות.

במגרשים 300-314 - 1.8 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד ינתן במגרש ו-0.8 מקומות בתחום הכביש.

ג. החניות שבתחום מגרשי המגורים ניתן לבנות בקו בנין 0 ולקרות בפרגולה מעץ ו/או ממתכת.

שטח החנייה אינו כלול במנין שטחי הבניה המירבית המותרים.

פרטי החנייה יכללו בבקשה להיתר בניה.

ד. באזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החניה (עילית ותת קרקעית) עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן

חניה מחייב, ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4. מיקלוט

מיקלטים ומרחבים מוגנים על פי תקנות מפקדת העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסכמת.

5. ארכיאולוגיה

א. לא תיעשה כל פעילות תשתית לפני ביצוע חפירות הצלה.

ב. כל פעולה תיעשה בתיאום קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

זם 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, גרור בטחון
- ה. ביתן שומרים בכניסה הראשית לישוב
- ו. תוכן למערכת כריזה
- ז. שער חשמלי
- ח. מרכיבי הביטחון שנקבו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ט. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- י. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- יא. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבו ע"י פקע"ר.
- יב. באישור מהנדס הרשות המקומית ניתן יהיה להקים מרכיבי בטחון בתחום שצפ"ים ובתחום שטח נוף פתוח.

סיום ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

פרק י' - הנחיות לאיכות הסביבה

1. שמושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) או מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מהנדס הרשות המקומית רשאי לדרוש כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה ו/או לדעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. הוראות מיוחדות:

א. שפכים

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב ובמתקן הטיפול האזורי.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' את הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ב. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, אנרגיה סולרית, אנרגית רוח ונפט.

לא יאושר שימוש במזוט ובעצים להסקה.

ג. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים מתאימים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ד. הגבלות שימוש:

יוטלו מגבלות שימוש על כל המגרשים שבאזור המסחר.

חומרים מסוכנים: יאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד, אחסנה או מכירה, ב- "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפיץ, מתלקח, מחמצן, מאכל, קורחיבי, או רעיל, שהוא בעל מספר תקן, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

רעש: על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה.

ה. מתקני גריסה:

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

4. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. לבקשה להיתר באזור המסחרי יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה; שטחי מסחר ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהל.

חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המסחר ודרכי סילוקה.

זיהום אור:

אמצעים למניעת זיהום אור מהפעילות המסחרית ממקורות כגון: תהליכי עבודה, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המסחרי, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ג. רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה, ותנועת כלי רכב, שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ד. בינוי:

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
איחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

ה. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות במשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

חתימות:

תאריך

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת היום:

חתימת המגיש

הצהרת עורך הבקשה:

1.6 מאי 1999

א. רכס - ש. אשכול
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624
טל' 02-735727; פקס: 02-736727

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצת אזורית גוש עציון	
תכנית	מס' 402/2/1
לישוב	כ.כ. ע.ב
הועדה המקומית ביישובתה ה- 1/98	
מיום	25.6.98
החליטה	
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת	
תוקף לתכנית הנוכחית לעיל	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

אני מצהיר בואת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים התשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים

בתקנון תכנית זו.

כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

א. רכס - ש. אשכול
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624
טל' 02-735727; פקס: 02-736727

חתימה

תפקיד

תאריך

16.5.99 1.6 מאי 1999

חותמות:

הפקדה

מתן תוקף