

70072

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מפורטת מס

405/7

שינוי לתכנית מפורטת מס 405/2, ולתכנית מתאר אזורית R.J-5

אלון שבות - דרום

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היוזם : ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבנייה כפרית

עורך התכנית : מרדכי ברוקנטל - אלי לוינגר
עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו
רחי"ד שטיין 37 נווה צדק ת"א-65147 • טל/פקס 03-5102693

85
81
720

תוכן העניינים :

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
(1) א . נתוני התכנית	3
(2) ב . הגדרות	4
(3) ג . פרוגרמה וטבלת אזורים	6
(4) ד . תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	7
(5) ה . רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	9
(6) ו . פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף	14
(7) ז . תשתית, ניקוז, תעול, אספקת מים	15
(8) ח . שונות	16
(9) ט . מרכיבי בטחון	17
(10) י . רשימת מגרשים	18
(11) חתימות, הצהרת עורך התכנית	19
(12) נספח מס' 1 - הנחיות לאיכות הסביבה	בחוברת נפרדת

פרק א - נתוני התכנית

- (1) מקום : גוש עציון - אדמות כפר נחלין ; חלק ממאוקע ואדי שוחית
אדמות בית אומר ; חלק מגוש 31 - נפת חברון
קואורדינטות : צפון-דרום 117,340 - 118,070
מזרח-מערב 161,920 - 162,350
- (2) גבול התכנית : קו כחול כמותחם בתשריט
- (3) שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7 לדרום אלון שבות
(שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 405, מס' 405/2, ותכנית מתאר אזורית R-J)
לשנת תשנ"ו 1996
- (4) מסמכי התכנית : (1) תשריט בק.מ. 1:1250 .
(2) 18 דפי הוראות בכתב (להלן-התקנון).
(3) נספח מס' 1 - הנחיות לאיכות הסביבה (מצורף לתקנון)
- (5) שטח התכנית : כ-167 דונם
- (6) היוזם : ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
- (7) עורך התכנית : מרדכי ברוקנטל - אלי לויגר
עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו
אדריכלים מתכנני ערים
רח' ד"ר שטיין 37 ת"א 65147 טל/פקס 03-5102693
- (8) מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבנייה כפרית
- (9) בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון,
חבי "הימנותא", ופרטים .
- (10) מטרת התכנית : א. תיחום שטח לפיתוח דרום אלון שבות, ל-222 יח"ד.
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 לבניני ציבור.
ו. קביעת תנאים, והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.
ז. קביעת שלבי פיתוח ובינוי לפי מיתחמים.
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 405/6/4, תכריע הוועדה בכל סתירה בין 2 התכניות.

פרק ב - הגדרות

- (1) התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7, לדרום אלון שבות, שינוי לתכנית מפורטת מס' 405, מס' 405/2, ותכנית מתאר אזורית אזורית מס' R.J-5.
- (2) הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון, ליד המועצה האזורית.
- (3) איזור : שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון ליעוד מסויים.
- (4) קו בנין : קו התוחם את השטח לבנייה במגרש, שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבנין.
- (5) גובה קומה : מרחק אנכי בין מיפלס ריצפה למיפלס ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל-3.0 מ', אלא אם כן צוין בפרוש אחרת.
- (6) גובה בניה מותר : מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל מפלס הכניסה אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות בינוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.
- (7) שטח בניה מותר : כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, למעט חניה או מחסן בשטח 20 מ"ר שאינם צמודים לבנין, קומת מרתף, עליות גג אשר גובהם פחות מ-2.20 מ', וחדר יציאה לגג בשטח 10 מ"ר.
- (8) קו הדרך : קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הניכלל במונח דרך.
- (9) זכות מעבר לתשתיות : התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה בקווי התשתית ללא הפרעה.
- (10) מתכנן האתר : מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבניה באתר, שייקבע ע"י הועדה, ואחראי כלפיה בנושאים הבאים:
א. הכנת תכניות בנין ערים, בינוי, ותכניות מפורטות.
ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תכניות האדריכלות והתשתית לתכניות מתאר, בנין ערים, בינוי ותכני מפורטות, מאושרות, וכן מעקב אחרי הביצוע.
- (11) מתחם בינוי : שטח בתחום התכנית המיועד לבינוי בשלב אחד, ואשר לכל תחומו יוכנו תכנית בינוי ותשתיות באישור הועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה. סדר שלבי הבינוי ייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- (12) חזית ראשית : חזית המגרש לדרך או לשביל.
- (13) חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית ראשית.
- (14) חזית אחורית : חזית נגדית לראשית.
- (15) מסד : בסיס הבנין מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבנין.
- (16) בניה בקיר משותף : בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים.

(17) מרתף :

קומה עד גובה 2.20 מ' מוצפתה למפלס תחתית התקרה שנועליה, שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.0 מ' ממפלס קרקע סופי בשום מקום, ושטחה אינו עולה על 60 מ"ר. שטח המרתף אינו נכלל במנין מסי הקומות המותר ובשטח הבניה המותר.

(18) תכנית בינוי :

תכנית בקניימ 1:500, או 1:250, מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם, הכוללת:

- מדידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.

- חלוקה לאזורי ייעוד, ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

- תכנית תשתיות כללית לביוב, 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: התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, 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 תשתיות, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה (+0.00) במגרשים וגבהי קירות תומכים.

- 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, חמרי גימור מחייבים.

- סטיה מותרת: בתכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת על חשבון קווי הבניין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יפחתו שטחי ציבור.

(19) מפת מדידה

להיתר :

מפה תקנית, בק.מ. 1:250 עם סימון קווי רום כל 25 ס"מ, ועם פרטי התכנית באזור המדוד (בלי מידות למיקום העצים), לרבות קווים תת-קרקעיים, עם תרשים סביבה ופרטי המגרש, ערוכה וקשורה לרשת ישראל, וחתומה ע"י מודד מוסמך.

(20) המהנדס :

מהנדס הועדה או מיופה כוחו.

(21) רוחב מגרש :

רוחב מגרש בחזית ראשית/קדמית הפונה לרחוב.

(22) בניה צמודת

קרקע :

לכל יחיד קרקע צמודה במגרש, הסמוכה לדירה.

מוצע		קיים			
%	שטח ד'	%	שטח ד'	סימון בתשריט	אזור
8.1	13.529	4.9	8.180	כתום	מגורים 1א
10.1	16.891	----	-----	כתום תחום בכתום כהה	מגורים 2א
6.5	10.827	----	-----	תכלת	מגורים 1ב
0.7	1.191	----	-----	תכלת תחום בכחול כהה	מגורים 2ב
5.5	9.111	----	-----	צהוב	מגורים ג
14.6	24.385	12.6	20.980	ירוק	שטח ציבורי פתוח
7.5	12.517	----	-----	חום תחום בחום כהה	בניי ציבור
11.1	18.570	----	-----	פסי אפור וחום לסרוגין	מרכז אזרחי
----	-----	3.2	5.300	סגול תחום בסגול כהה	תעשייה ומלאכה
----	-----	32.1	53.701	פיספוס ירוק	שטח חקלאי (לא מוגדר)
0.3	0.500	----	-----	אפור תחום בחום	מתקן הנדסי
32.2	53.618	----	-----	אדום	דרך מוצעת
----	-----	4.5	7.500	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
0.5	0.832	----	-----	פסי ירוק ואדום לסרוגין	דרך משולבת
----	-----	----	-----	קיוקו אדום	דרך לביטול
----	-----	42.7	71.177	מסגרת ירוקה	שטח ייעוד בעתיד
2.9	4.867	----	-----	פסי ירוק ואפור לסרוגין	שצ"פ משולב במסחרי
100.0	166.838	100.0	166.383	ס"ה	

סימון

שטח מגבל לפיתוח א 12.924 ד' קו כחול מקוקו

" 7.775 ב " " "

1. 1/2 -

פרק ד - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

(1) תכליות ושימושים :

לא ישמשו 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 :

היתרי בניה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם לבניה :

א. תכנית בינוי : הוכנה תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע .

ב. תכנית חלוקה : הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים, ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500.

ג. תשתיות : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:

- ניקוז הקרקע,
- סלילת הדרכים והגישות,
- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.

ד. 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.

ה. חניה : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם לתקן הממשלתי המחייב, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה.

ו. מוסדות ציבור

ז. וש.צ.פ. : הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.

ז. שימור נוף : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

(3) היתרי בניה

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות דלהלן :

1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בק.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.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, לפחות 2 תוכים 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, צנחיה, 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-ענף מיגון.

ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית, על גבי התכנית המוגשת.
2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
3. אישור פיקוד העורף למי"ד.
4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה של חמרים ומערכות.
6. כל אישור, חוות דעת ומסמך שתדרוש הועדה מתוקף סמכותה.

ג. היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:

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

ד. ערבות כנגד נזקים:

היתר בניה יינתן 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 הפיקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

פרק ה - 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 ע"פ תכנית מפורטת שתופקד.
- בכפיפות לסעיף 1), אפשר יהיה להוסיף או לגרוע בתכנית מפורטת ל/מהתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.
- קביעת רשימת התכליות החדשה, תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

(2) הוראות בניה כלליות:

- בניה בשלבים : על בנין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- חניה ומחסן : מבנה לחניה או למחסן ייבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי לפי תכנית הבינוי ולפי פרט אחיד, עד 30 מ"ר. המבנה יהיה בנוי בגימור זהה לבנין העיקרי.
- מסד : לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. המסד בכל המבנים יהיה אטום, ולא יהיה גבוה בשום מקום מעל 1.5 מ' ממיפלס קרקע מתוכנן. חלל מעל גובה 1.80 מ' יש לכלול בשטח המותר לבניה.
- גימור : ציפוי לכל חזיתות הבנינים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת. צורת הגג : א. משופע מכוסה רעפים. ב. שטוח מרוצף, או מכוסה בחומר כיסוי אחר מעל הבידוד (שאינו צביעה בלבד), כגון חצץ לבן. פרוט הציפויים, סוג החמרים, פרטי גימור אחידים, יינתנו בתכנית הבינוי, ויאושרו ע"י הועדה.
- מסתורי כבסים : בכל יחיד יהיה מיסתור לכבסים התלויים, כחלק מהמבנה או בחצר סגורה. במקרה של בית קומות כשמסתור הקומה הינו מעל מסתור הקומה מתחת, יהיה גגון הפרדה לטיפטוף מי כביסה.
- מתקן סולרי : מערכות חימום סולריות, הדוודים והקולטים יהיו בגג משופע מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות רצון הועדה. בגג שטוח יהיה המיסתור מבנה בקיר אבן מסוג מיבנה הבנין כולו, משולב בעיצוב הבנין.
- קירות תומכים ומסלעות : לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 2.5 מ' ברצף אחד. במקרה שהבדל הגובה בין מפלסי הקרקע רב יותר, יש לדרג את הבניה ולהרחיק ב-1.0 מ' קיר תומך ממשנהו שמתחתיו. המיפלס העליון של הקיר התומך לא יפחת מ-90 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים. חורג מכלל זה יהיה קיר תומך לדרך בחלק המילוי, שגובהו יהיה כפי הנדרש. מסלעה בשיפוע 45 מעלות ומטה, תהיה עד גובה 3.0 מ'.
- תורן אנטנה : אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

3) אזורים לפי היעודים:

3.1. מגורים א-1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים א-1, בצפיפות מרבית של 2 יח"ד לדונם, וייכלול:

א. מסי יח"ד - 26

ב. מגרשים ליחידות מגורים חד-משפחתיות בודדות בכל מגרש, צמודות קרקע..

ג. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

ד. רוחב מגרש מינימלי - 13.0 מ'

ה. מסי קומות - 2

ו. שטח בנייה מותר - עד 55% משטח המגרש. מתוך זה שטח בנייה מותר בקומת קרקע - עד 45% משטח המגרש, ולא יותר מ-180 מ"ר. מרתף כהוראתו בסעיף ב-17 אינו נכלל.

ז. קווי בנין: בחזית לדרך - לפי התשריט
" צדדית - 4.0 מ'
" אחורית - 5.0 מ'
" לשביל - 4.0 מ'

ח. גובה בנייה מקסימלי: בגג שטוח - 7.5 מ' - כולל מעקה בגובה מיני של 90 ס"מ
בגג רעפים - 8.0 מ' - ברכס הגג

3.2. מגורים א-2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בכתום כהה מיועד לאזור מגורים א-2, בצפיפות מרבית של 3 יח"ד לדונם, וייכלול:

א. מסי יח"ד - 54 (מתוכן 7 יח"ד על מגרשים המשלימים מגרשים חלקיים בתחום תכנית 405/6/4)

ב. מגרשים לבנייה צמודת קרקע לבתים דו-משפחתיים

ג. שטח מגרש מינימלי - 325 מ"ר

ד. רוחב מגרש מינימלי - 10.0 מ'

ה. מסי קומות - 2

ו. שטח בנייה מותר - עד 55% משטח המגרש.
מזה בקומת קרקע - עד 40% " " מרתף כהוראתו בסעיף ב-17 אינו נכלל.

ז. קווי בנין: בחזית לדרך - לפי התשריט
" צדדית א - 4.0 מ'
" צדדית ב - 0.0 מ' (לשכן בקיר משותף על הגבול)
" אחורית - 5.0 מ'
" לשביל - 4.0 מ'

ח. גובה בנייה מותר: בגג שטוח - 7.5 מ'
" רעפים - 8.0 מ'

3.3. מגורים 1-ב

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד לאזור מגורים 1-ב, בצפיפות מרבית של 5 יח"ד לדונם, ויכלול:

א. מס' יח"ד - 51

ב. מגרשים לבנייה צמודה טורית, צמודת קרקע, 1 יח"ד לכל מגרש.

ג. שטח מגרש מינימלי - 200 מ"ר

ד. רוחב מגרש מינימלי לחזית הדרך - 8.0 מ'

ה. שטח בנייה מותר מזה בקומת קרקע - עד 85% משטח המגרש
- עד 55% "

מרתף כהוראותו בסעיף ב-17 אינו נכלל 604, 2-א

ו. קווי בנין: בחזית לדרך
" צדדית לשכן בקיר משותף - 6.0 מ'
" " לשכן " - 0.0 מ' (ללא חלונות)
" " אחורית - 2.5 מ' (עם ")
" צדדית בבנין קיצוני - 5.0 מ'
" " " " - 1.0 מ' (ללא חלונות)
" " " " - 2.5 מ' (עם ")

ז. גובה בנייה מקסימלי: בגג שטוח - 7.5 מ'
" רעפים - 8.0 מ'

3.4. מגורים 2-ב

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת תחום כחול, מיועד לאזור מגורים 2-ב, ויכלול:

א. בנייה מדורגת צמודת קרקע

ב. מס' יח"ד - 9 ב-3 מגרשים (מתוכם 2 מגרשי המשלימים מגרשים חלקיים מתחום תכנית 405/6/4)

ג. זכויות בנייה והוראות לפי ת.ב.ע. 405/6/4, האמורות לגבי מגרשי הבניה הצמודים והמשלימים את המגרשים החלקיים הנ"ל.

3.5. מגורים ג

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד לאזור מגורים ג, לבנייה רוויה למגורים, לדיור לעולים, ולדיור מוגן, בצפיפות מרבית של 9 יח"ד לדונם, ויכלול:

א. מס' יח"ד - 82

ב. היתר בנייה, רק ע"פ תכנית בינוי כוללת לכל האיזור אשר תאושר ע"י הועדה.

ג. מס' קומות מקסימלי - 3 קומות בכל חתך.

ד. שטח בנייה מקסימלי - עד 75% משטח המגרש (25% בכל קומה)

ה. קווי בנין: בחזית לדרך - לפי התשריט
" צדדית - 5 מ'
" אחורית - 5 מ'

(5) שטח ציבורי פתוח

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

- גיטן וייעור.
- שבילי מעבר.
- מגרשי משחקים וספורט.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- חניות, לצורך שטח ציבורי זה בלבד.
- מתקנים הנדסיים, בלא יותר מ-5% משטחו של מגרש המיועד לש.צ.פ.
- קיוסק.

- מוסדות חינוך : (גני ילדים ומעונות יום)
- " זת : (בתי כנסת, מקוואות)
- " תרבות וחברה : (מועדונים, בית עץ, בניי ספורט)
- שרותים ציבוריים : (בריאות, ושרותים רב תכליתיים)

ג. היתרי בנייה יוצאו לאחר שתאושר תכנית בינוי מפורטת. ע"י הועדה לכל האזור, אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, ניספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

מ 25:0 -

לחזית הדרך

- 2 ק'

מ 9.0 -

- 10.5 מ'

- עד 30% משטח המגרש

" " 60% TY -

גלריות נכללות בשטח הבניה.

- לפי התשריט

" צדדית - 4.0 מ' "

" אחורית - 4.0 מ"מ

(7) מרכז אזורתי

- מסחר :
- בניני ציבור:
- תעסוקה ומלאכה:
- חנויות ומשרדים.
- כל התכליות הכלולות באזור לבנוני ציבור.
- מלאכה ומקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה ולאיוכות הסביבה.

ד. שטח מגרש מיינימלי - 0.5 דונם

ד. שטח מגרש מינימלי - 0.5 דונם

ה. רוחב מגרש מינימלי

- 18.0 מ'

ו. מס' קומות

- 2 קי

ז. גובה בנייה מותר : בגג שטוח - 9.0 מ' (כולל מעקה הגג)
" רעפים - 10.5 מ'

- 9.0 מ"י (כולל מעקה הגג)

10.5 -

ח. שטח בנייה מותר לקומה - עד 35% משטח המגרש

- עד 35% משטח המגרש

ס"ה שטח בניה מותר - עד 70% " "

גלריות נכללות בשטח הבניה.

ט. קווי בנין : בחזית לדרך - לפי התשריט

- לפי התשריט

" צדדית - 4.0 מ'

” אחורית - 4.0 מ' -

8) דרך קיימת או מאושרת

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

- מיסעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנת אוטובוס
- שדרות ונטיעות

9) דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל :

- מיסעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנת אוטובוס
- שדרות ונטיעות

10) דרך משולבת

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בירוק ואדום לסרוגין מיועד ל :

- גישה ותניה למגרשי המגורים הגובלים בו.
- מעבר להולכי רגל עם פיתוח וגיטון בהתאם.
- חסום לתנועת כלי רכב מ/ל דרך מס' 17.

11) שצ"פ משולב במסחרי

א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בגוון ירוק ואפור לסרוגין מיועד ל :

- תכליות המותרות בשצ"פ.
- תכליות מסחר תעסוקה ומלאכה כמו במרכז האזרחי.

ב. היתרי בנייה יוצאו לאחר שתאושר תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה לכל האזור, אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, ניספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

ג. מס' קומות - 1 ק'

ד. גובה בנייה מותר - בגג שטוח - 4.5 מ' (כולל מעקה הגג)
- בגג רעפים - 5.0 מ'

ה. תכסית מקסי' - 25%

ו. קווי בנין בחזית ראשית - לפי התשריט
" צדדית ואחורית - 4.0 מ'
" למגרשי מגורים גובלים - 14.0 מ'

12) שטח לפיתוח מותנה

שטח שאינו נכלל בחתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
בשטח זה יוצאו היתרי בנייה בכפוף להסכמת בעלי הקרקע המוכחים, ועפ"י הוראות תכנית זו.

פרק ו - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף

- (1) פיתוח :
- א. תכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ב. גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
- ג. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ד. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטיים ותברואתיים.

- (2) נטיעות, קירות גבול, מפגעים :
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.
- כן רשאית הועדה להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור 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 ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חמרים וכד'.
- ב. היתר הבניה יכלול במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניה 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:
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול.
- (2) שמירת כללי תברואה:
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- (3) ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעבירי 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:
תישמר זכות מעבר לקווי תשתית, כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקווים.
- (6) מיקלוט:
מיקלוטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
- (7) תיאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

פרק ח - שונות

(1)

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבנוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים ;
- אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-9.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל ,
- אם הקו הינו קו מתח גבוה , במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל ,
- אם הקו הינו קו מתח נמוך , במרחק שהוא קטן מ-2.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל ,
כנייל במרחק מזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

(2)

פיקוח על הבנייה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

(3)

חניות

יובטחו 2 מקומות חניה לכל יח"ד, 1 בתחום המגרש, ו-1 בחישוב הכללי לאזור המגורים, לאורך הדרכים. באזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החניה עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן חניה מחייב, בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, הכל באישור המפקח על התעבורה.

פרק ט - מרכיבי בטחון

(1) 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, גרור בטחון.

(2) ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה. --

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י - רשימת מגרשים

מס'	אזור	מס' מגרשים	מס' יחיד	הערות
(1)	מגורים א-1	1021-1046	26	
(2)	" א-2	2101-2154	54	מתוך חלקות אלה ישנם 7 מגרשים חלקיים המשלימים מגרשים גובלים בתחום תכנית מס' 405/6/4 : 2126, 2127, 2128, 2131, 2130, 2129, 2139
(3)	" ב-1	3121-3171	51	
(4)	" ב-2	3119, 3120, 3172	9	2 מגרשים חלקיים משלימים מגרשים גובלים בתחום תכנית מס' 405/6/4 : 3119, 3120
(5)	" ג	4101-4103	82	
(6)	בניני ציבור	5001-5004	----	
(7)	מרכז אזרחי	6001	----	
(8)	שטח ציבורי פתוח	7001-7018	----	
(9)	מתקן הנדסי	8001	----	
(10)	דרך מוצעת	11-19 9503	----	
(11)	דרך משולבת	9501	----	
(12)	דרך קיימת	9502	----	
(13)	שצי"פ משולב במסחרי	9001	----	

ס"ה 222 יחיד

חתימות

תאריך

חתימת בעל הקרקע

מרדכי ברוקנטל אלמנך לויגור אוריכלים

מרדכי ברוקנטל מ.ד. 08545

עדרנה לונגטל מ.ד. 76355

משה בלסיאנו מ.ד. 42996

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' ד"ר שטיין 37 נווה צדק תל אביב 65147

טל/פקס. 03-5102693

" עורך התכנית

" היזם

" המגיש

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

18.12.97

תאריך

תפקיד

חתימה

הפקדה

מתן תוקן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מועצה אזורית גוש עציון

תכנית אג"מ מס' 405/7

לישוב אג"מ שאלה

הועדה הנוקומית בשיבתה ה 1/97

מיום 2.1.1997 החליטה

להמליץ ~~למפקד צה"ל התכנית~~ / לתת

תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה מהנדס זעיר

המועצה המחוקקת לאזור יהודה ושומרון

מועצת המבחן העליונה
האזורית לתלמידי יהודה ושומרון
העליונה

אין בדבר זה דבר מלבד ערים, כפרים ובתי
(המחוזות והמחוזות) (אשר הם) (המחוזות) - (המחוזות)
אשר בשלל השנים העליונה העליונה העליונה העליונה
(יהודה ושומרון) (אשר הם) (המחוזות) (המחוזות) (המחוזות)
נכון
לראש

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המבחן העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה

המועצה העליונה העליונה העליונה העליונה
העליונה העליונה העליונה העליונה