

20/4/86
מס' תכנון 402
21/9/86

הפקדה

טלואטא

מפקדת אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש-עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 402 - נווה-דניאל

פרק א': התוכנית

1. המקום: בין קואורדינטות אורך 120800-120000 ובין קואורדינטות רוחב 163000-164200 נ.צ. (רשת ישראלית)
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402 ליישוב קהילתי נווה-דניאל שנת תשמ"ה-1985.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ - 244 דונם.
6. יזומי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות ת.ד. 92 ירושלים.
7. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות ת.ד. 92 ירושלים.
8. עורכי התכנית: משה מרגלית, אדריכל ומחנך ערים. רח' וושינגטון 21, ירושלים, טל' 233874.
9. מבצעי התכנית:
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון.
11. מטרת התכנית:

- א. חיחום שטח פיתוח ליישוב קהילתי בנווה-דניאל.
- ב. קביעת אזוריט ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום תכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התוויית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני-ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזוריט בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ז. קביעת שטחים שייעודם ייקבע בעתיד ואופן קביעת היעוד.

פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402 ליישוב נווה-דניאל כולל תשריטים והוראות בכתב.
2. הוועדה: ועדת התכנון של המועצה האזורית גוש-עציון

3. אזור:

שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע מקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציון אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.

4. חכנית חלוקה:

בכל שטח החכנית חוגשנה חכניות חלוקה על בסיס מדידה, חכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר חיה מבוססת על חכנית זו או על חכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין:

בחכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית סמיה מהנחיות לחלוקה של חכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מצטרף להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בחכנית.

6. מישור הגבלת בניה לגובה:

מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בחכנית.
יוצא מכלל זה מחקן סולרי לחימום מים במפורש להלן בחכנית.

7. קו דרך:

כטופוגרפיה טבעית יחשב גם מישור המקשר גבהים מחוכננים של צירי כבישים מקבילים כמתואר בחכנית בינוי ו/או פיתוח, שנעשתה על-פי הוראות סעיפים 9 ב. 10 שלהלן.
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה ברוטו:

~~השטח המחשביל ע"י מדידה לפי קו בניה חיצוני שטח זה אינו כולל מדפסות בלתי מקורות וכאלה המחונת חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.~~

9. חכנית בנוי:

א. אזור החחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לחכנית בנוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לחכנית בנוי אחת. חכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. חכנית בנוי תחבסט על חכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת:

וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החנויות דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות חומכים, ספסלים, מזרקות, מחקני פקסומה, פרבולות, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורחם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.

ג. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
חכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

10. חכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת חכנית בכוי בהתאם לסעיף 9 לעיל, תוגש לועדה המקומית חכנית חלוקה לפי סעיף 4 וחכנית פיתוח לחשיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות חמך, כיוב ומים, חשמל, תאורה וסלפון, חכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

11. תכניות מאושרות :

12. המהנדס :

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

סה"כ אחוזים	שטח בדונמים	צבע התשרים	אזור ל:
28.8	70.3	כחום	מגורים א'
3.9	9.4	כחום עם קווים אלכסוניים בשחור	אזור מגורים א.1
		חום	בנייני ציבור
4.9	11.8	חום	מרכז אזרחי
10.	24.5	ירוק	פרטי פתוח
5.8	14.2	סגול	מלאכה, אחסנה, מעשיה
0.8	2	אפור תחום כחום מרוסק	מחקנים הנדסיים
0.3	0.7	ירוק תיחום בשחור	אתר עתיקות
32.3	78.6	תיחום צהוב	שטח שייעודו יקבע בעתיד
		ירוק וקווקוו אלכסוני	שביל
		אדום	דרך מוצעת
		חום בהיר	דרך קיימת
		קווקוו אדום אלכסוני	דרך לביטול
		קווקוו שתי וערב ברקע התשרים	חניה
12.9	31.3		סה"כ דרכים/חניות
100	244	סה"כ	

פרק ד' : תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. חברות ושימושים :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של הכניח המחר המפורט

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

שְׁנֵתְמֵלָאוֹ הַתְּנָאִים הַבְּאִים :

(1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת חכנית בנוי ופיתוח (מחצט. 1, ח. 2, ט), ובבולוחיו יהיו כמסומן בחשרים, חוגש וחאנשר חכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגומה כמותית ולוח-זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נחמלאו דרישות אלה בחוכנית זו. חוכנית הבנוי תינה גם חוכנית חלוקה למגרשים.

(2) חוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח חוכן ביחס לכל **החלק** הכלול בגבולות החוכנית. חכנית זו תעשה ע"פי מתחמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של החשתיית עבור הישוב כולו על-פי
מציאות ב. 9. ב. 10. לעיל, וייקבעו 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 מהשירותים דלעיל.

- (4) עבור כל אחד ממחמרים א'-ז', ט' - יא' כמצויין באות עברית ע"ג החשרים תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח לכבישים וניקוז, שבילים, קירות חמך, ביוב, מים חשמל חאורה וסלפון. התכנית תקבע אח מפלסי העמדת בחים. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית. ללא הפקדה, כמו כן חמלא תכנית פיתוח אחר התנאים הבאים:
- א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית מתאר המפורטת הכוללת לישוב, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה': רשימת הכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- א. לגבי הכליות שלא הוזכרו ברשימת הכליות, וחלים הוועדה עפ"י השוואה לכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהכליות המותרות עפ"י רשימת הכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לחושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה באזורי המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י פתרון אחיד מחלק מתוכנית בנין.

2. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד.

2.1 הגדרות והוראות בניה לאזורי מגורים

ההגדרות וההוראות המפורטות להלן יחולו על כל בניה באזורי מגורים א, ו-א.1 (סעיפים 2.2 ו-2.3 להלן).

2.1.1 שטח בניה מירבי

שטח הבניה המירבי ליח' דיור הוא סה"כ מנין שטחי הבניה ליח"ד הכוללים:

- (א) כל שטחי הרצפות בכל הקומות לפי קווי בנין חיצוניים אשר גובה החללים שבהם עולה על 2.00 מ', למעט שטחים בעלי גג שגובהם מחת ל- 2.20 מ'.

- (ב) לשטחי הבניה המירבים לאזורי מגורים א' ו-א.1 ראה סעיפים 2.2.6, ו-2.3.6, בהתאמה.

- א. כטוף לחנאי בנית גגות כמפורט בסעיפים 2.1.6, 2.1.7 להלן:
 ב. שינויים במישור הגבלת בניה לגובה במגרשים השונים יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י פיתרון כולל כחלק מחכנית שיחזו למתחם אחד או יותר.
 2.1.3 קומה מפולשת וקומת מסד (חרשימים מס' 9,1)

- א. כל שטח מפולש מחת רצפת קומת הכניסה שיווצר כתוצאה מתנאי קרקע, יאטס בבניה הקיר הסוגר על שטח כנ"ל ייקרא קיר מסד.
 ב. כל שטח כנ"ל שגובהו מעל 2 מטר ייחשב במניין השטח המותר לבניה.
 ג. למרות האמור בסעיף א' מותר להשאיר פתחים במסד כך ששטח הפתחים במסד לא יהיה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
 ד. גובה קיר המסד או קיר המרחף לא יעלה על 1.5 מ' מעל קרקע סופית.
 2.1.4 גימור חזיתות הבתים

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

2.1.5 חומרי הבנין

אזורי מגורים: אבן טבעית מדובעת ומסווחת בכל סניה הגליות, חשפי חלונות בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבני החניה כדוגמת הבנין.
 לבנייני ציבור ומרכז אזרחי: אבן בכל עיבוד שהוא.
 אזורים אחרים: כל חומר באישור הוועדה המקומית.

2.1.6 גגות וגובהי בנין (ראה חרשימים מס' 4,3,2,1)

- א. גגות הבתים יהיו גגות משופעים מסוככים ברעפים בגוון אחיד. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. סמט או בטון המשמש להרכבת הרוככים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25 ל-35 (בערך 47% - 70%). לפחות 50% משטח ההיטל האומקי של הבנין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
 ב. גובה שיא הגג המירבי - יהיה 9.0 מ' (גובה מישור הגבלת בניה לגובה) כאשר הגג מסתיים בקורקור או רכס. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 8.50 מ'.
 ג. גובה מירבי לקיר אבן בחזית קדמית או אחורית 6.5 מ'. מעל לגובה זה ייבנה גג משופע ו/או תהיה נסיגה בעומק 2 מ' מינימום במקביל למישור החזית. יוצא מכלל תנאי זה - סעיף ד' להלן (חרשים מס' 2).
 ד. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו-שיפועי יהיה 9.0 מ' עד שיא הגג, ובלבד שיחמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.

2.1.7 ניקוז גגות משופעים וארגוני רוח:

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

- א. מרזבי מחכת גלויים מנחכי נחושט ו/או אבץ, פח מגלוון או פח צבוע בתנור;
 ב. מרזבים מוקפים בארגוני רוח מעץ בלבד, בהבלטה מירבית מקיר הבנין של 60 ס"מ (לא יותרו ארגוני בטון), ולא יחשב במניין השטח הכנוי.
 ג. מרזבים מוקפים בכרכוב אבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבנין.
 2.1.8 גגות שטוחים כולל גג מבנה החניה: יכוסו בחצץ אבן או רעפים גרוסים או ירוצפו כמרפסת. במידה וניתן לעלות אל הגג - יוקף במעקה מחכת בגובה 1.0 מ' מגמר פני הגג. שיפוע גגות שטוחים ומרפסות לא יעלה על 3%.

2.1.9 מ ק ל ו ס

על-פי תקנות הג"א וכאמור בסעיפים 2.2.5.

מזגנים

מיקום וממדי אנטנות, דודי שמש, וארובות יצוינו בהיתר הבניה (בתוכניות וחזיתות) לצורך אישור הועדה:

א. בגגות משופעים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה ;

ב. במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאיזימוט $15^\circ \pm 180^\circ$) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני כיוונים ואינו נראה מן הכביש (ראה חרישים מס' 6).
ג. גם פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מן הכביש ולא יבלוט מעל רכס הגג.

2.1.11 מתקן כביסה

א. בכל הגשת תכנית להיתר בניה יהי פתרון נאות לתליית כביסה.
ב. מתקן כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסחור מחומר הבניה ובאישור הועדה.
ג. לא יותרו מסחורי כביסה מחומר פלסטי.

2,2 אזור מגורים א - בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים

אזור זה מסועד לבניית בתים חד ו-דו-משפחתיים עם יחידת דיור אחת בלבד למגרש. מס' יחידות מירבי 122 יחד

2.2.1 שטח מגרש מינימאלי

שטח מגרש מינימאלי יהיה 500 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בחשירים.

2.2.2 קווי בנין

בכל האמור להלן ולגבי מגרשים פנתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.2.3 קווי בנין לבתים חד-משפחתיים (בודדים)

קו בנין קדמי בחזית המשיקה לכביש או דרך :

בצד התחתון של הכביש	4.0
בצד העליון של הכביש	5.0
	4.0
	3.5

קו בנין אחורי

קו בנין צדדי

בבניה קבוצת מבנים, הכל בהתאם לחוכמה בינוי החייבת הגשה לועדה באישורה ובהסכמתה, ובהסכמה כתובה וחחומה על-ידי בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 5.0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגזל קו הבנין הצדדי השני ל-5.5 מ'.

2.2.4 קווי בנין לבתים דו-משפחתיים

בתים דו-משפחתיים יבנו בקיר משותף בגבול המפריד בין 2 מגרשים. (כל בית במגרש נפרד). בכל מקרה לבניה בית דו-משפחתי יש לקבל הסכמה כתובה וחחומה של שני בעלי המגרשים; במקרה של בניה אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה.

במילוי תנאים אלו יהיו קווי הבנין :

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך)	4.0 בצד התחתון
	5.0 בצד העליון
	4.0
	0.0
	6.0

קו בנין אחורי

קו בנין צדדי משותף

קו בנין צדדי שני

* לא תנחן שום הקלה לקו בנין צדדי המצויין לעיל בסעיפים 2.2.3, 2.2.4.

2.2.5 מבני עזר/חניה

לא חותר בניה כל מבנה עזר מחוץ לקווי הבנין, למעט מבנה חניה. חותר הכללת המקלס במבנה החניה.

א. היתר למבנה חניה

בניה של מבנה חניה תהיה על-פי חוכנית בנוי ו/או חוכנית פיתוח בהתאם לסעיפים 9. ו-10 לעיל למחחס בשלמותו, או לשני מבני חניה בקיר משותף באיסור הוערה המקומית ובהחייבות הבעלים לבצוע החניה.

ב. הוראות בניה למבנה חניה (חרשימים מס' 8,7)

- שטח מירבי - 30 מ"ר ברוחב מקסימאלי של 4.0 מ'.

- קווי בנין למבנה חניה

מגרש בצד עליון של הדרך		מגרש בצד תחתון של הדרך		שטח המגרש
צד	קדמי	צד	קדמי	
0	4.0	0	5	0 - 10%
0	3	0	*0-1.5	10% ומעלה

* משולב בקיר חמך. היתר על-פי חוכנית פיתוח בלבד. בכל מקרה חוכנית בנוי תהיה רשאית להחמיר או להקל מקווי בנין למבנה החניה.

2.2.6 שטח בניה מירבי

שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור על-פי הגדרתו בסעיף 2.1.1 לא יעלה על 275 מ"ר, מחוכם עד 200 מ"ר שטח כיסודי קרקע מירבי לרבות מבנה החניה וכל מבנה עזר הצמוד לבנין.

2.3 איזור מגורים א.1

שטח זה מיועד לבניה בתים טוריים (קוטג'ים) בקיר משותף. לא יותר שילוב אנכי של יחידות. לשטח הנ"ל חוגש חוכנית בנוי שתכלול, בנוסף לאמור בסעיף 9. לעיל חלוקת המחחס לחלקות בהתאם לבנינים ותת-חלוקה של החלקות למגרשים בהתאם ליחידות דיור.

2.3.1 מס' יחידות הדיור למחחס

מחחסים כמסומן בחשרים: מחחס ח-1 = 22 יח"ד, מחחס ח-2 = 15 יח"ד.

2.3.2 מס' יחידות דיור בבנין

מספר היחידות בבנין אחד לא יקטן מ-4 ולא יעלה על 7.

2.3.3 קווי בנין

קווי הבנין יהיו על-פי חוכנית בנוי. בכל מקרה מרווח בין הבנינים כהגדרתם בסעיף 2.3.2 לעיל לא יקטן מ-8 מ'.

2.3.4 מבני-עזר

לא תותר בניה מבני-עזר.

2.3.5 חניה

החניה תהיה בשטח המגרשים ותסומן בחוכנית הבינוי. יותר שילוב חניה ביחידות הדיור בתוך קווי הבנין כמפורט בסעיף 2.3.6 להלן.

2.3.6 שטח בניה מירבי

שטח הבניה המירבי: תותר ליחידת דיור על-פי הגדרתו בסעיף 2.1.1 לא יעלה על 210 מ"ר, מתוכם עד 115 מ"ר שטח כיסוי קרקע מירבי.

3. מרכז אזרחי

תכנית בנוי כאמור בסעיף 9.ב לעיל תקבע מיקום, גודל, מספר קומות ויעוד המבנים במרכז האזרחי. גובה מירבי לא יעלה על 12 מטר ושטח רצפות מירבי לא יעלה על 100%, מתוכם לא יותר מ- 50% בקומה אחת.

3.1 יעודים מותרים

שטח למרכז אזרחי יותר ביעודים (תכלית) הבאים:

- מוסדות ומשרדים מקומיים.
- שרותים מסחריים (צרכניה וחנויות) עד 250 מ"ר לרשוי.
- משרדים ומלאכות נקיות 300 מ"ר לרשוי לפי קרטריזמים של האגף לשמירת איכות הסביבה.
- מוסדות בריאות, דת, תרבות וספורט.
- מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- בני ילדים ופעוטונים.
- מקלט ציבורי.

תותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסד אחד לשניה.

4. אזור למבני ציבור

שטח זה מיועד למבני חינוך, בריאות, דת, תרבות וספורט ושאינם בשטח המרכז האזרחי. גובה מירבי לא יעלה על 12 מטר ושטח רצפות מירבי לא יעלה על 100%, מתוכם לא יותר מ- 50% בקומה אחת.

5. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל-:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- (2) מגרשי משחקים וספורט.
- (3) משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (5) למיקום מקלטים ציבוריים.
- (6) לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום, להוציא שטח המסומן בקווי שתי וערב ברקע החשירים (ראה סעיף 11 להלן).

אזור חקלאי

שטח לעיבוד חקלאי בלבד מותרים לבניה בחי ייחודי למתחים, מבני שירותים חקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה חסולבים, מתקנים לאספקה, מבני משון, משטח מליפות, מתקני גבל וכו'. השטח מוגדר כאזור לתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית. קווי בנין בנבולות השטח.

7. שטחים למבני מלאכה, אחסנה ותעשיה

מבנים למלאכה, תעשיה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בחשריט. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מעל המשטח מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 5 מ'. שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לתניה ינתנו במסגרת ובחורף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום החניה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה. השטח מוגדר כאזור לחכנית בינוי.

8. שטח שיעורו יקבע בעתיד

שיעורו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו צורכי הישוב. לא יותר כל שימוש בשטח זה עד לאישור חכנית מפורטת שתקבע את יעוד השטח כולו.

9. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא חותר בהם חנועה רכבית, אלא רכב חרום ושירותים שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

10. שטחים לדרכים

דרכים כולל שירות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

11. חניה בשטח פרטי פתוח

חניה או גישה לדיירי בתים הגובלים בשטח פרטי פתוח, חניה זו תהיה מרוצפת ותקבל סיפול נופי המשלב בשטח הפתוח.

12. שטח למתקנים הנדסיים

שטח זה מיועד לגנרטורים, טרנספורמטרים, חחנות מיתוג, מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דוודי קישור ומים מרכזיים, מתקנים סולריים מרכזיים, טורבינות-רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני סיהור לכיוב ומתקנים תברואתיים אחרים; כמו-כן מיועד שטח זה לחנית כלי רכב המשרחים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

13. אתר עתיקות

- א. בשטחים המצוינים באתר עתיקות יאסר כל שימוש שלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה/מפקדת יהודה ושומרון.
- ב. השטחים יגודרו בטרם יוצא היתר בניה או בטרם יתחילו בעבודות פיתוח כלשהן במגרשים הגובלים בהם.
- ג. באישור קמ"ט ארכיאולוגיה/מפקדת יהודה ושומרון ניתן להעביר את השטחים ליעודים הבאים:
 - I. אתר - מרכז אזרחי
 - II. אתר - שטח פרטי פתוח
 - III. אתר - מגורים א'

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

היתרי בניה ינתנו רק על-פי חכניות בנוי ופיתוח ו/או חכניות פיתוח לחשית על-פי סעיפים ב.9 ב.10 לעיל. בכל מקרה, לכל בקשה להיתר בניה תצורף חכנית לפיתוח המגרש.

1.1 הוראות לפיתוח חשית ומגרשים:

- 1.1.1 קירות תומכים-אבן טבעית לקש עם גב בסון, גובה הקיר לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים, פני הקיר בשפוע 3% כלפי מעלה, בקירות ייבנו תפרים בגבולות המגרשים (לפי חרשים מס' 8) בהפרשי גובה מעל 1.5 מ' יבנה מעקה בסיחות ממכת בגובה מינמאלי של 90 סמ' מראש הקיר.
- גובה קיר חומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.1.2 שביל גישה- אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בסון או בסון סרוק.
- 1.1.3 מדרגות לשביל גישה- מחומר שביל הגישה.
- 1.1.4 גדרות (ראה חרשים מס' 8) - אבן טבעית בגובה 40 ס"מ כצד הדרך בהוגמת הקירות התומכים, הגדרות ישחלבו בחזיתות שכנות לפי אישור הועדה המקומית, תותר סבכת מחכת על גדר אבן לפי דוגמת מאושרת ע"י הועדה. גובה סבכת המחכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

1.1.5. שערים מסבכת. מחכת בהחב' 1.5 מ' בגובה הגדר אולם לא למעלה מ-2 מ' גובה. מיקום השער 3.5 מ' מגבול המגרשים בצד החניה (ראה חרשים מס' 8). שער לחניה החוב החניה מסבכת מחכת או חרש משלבי עץ או מחכת אופקיים.

1.1.6. מטלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

1.1.7. מדרגות עליה או ירידה למגרש - במקביל לגבול המגרש הקדמי, עם מעקה בנוי, כדוגמת הגדר/קיר חומך. במגרש שאין בו כניסה לרכב, תותרנה מדרגות ניצבות לגבול המגרש.

2. מחקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב. הסתרת המחקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. נסיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. חלה חובה נסיעת 3 עצים לפחות עד חום הבניה.

פרק ז': חשית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב וחיפול

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 והחיפול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. נ י ק ו ז

הועדה רשאית להורות, כתנאי למחן היתר בניה, ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ב י ו ב

כל בנין בשטח של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. נקבעת בזאת זכות המעבר של ביוב וניקוז, פרטי וציבורי, לחלקות העליונות דרך החלקות מתחתיהן עד לחיבור הקו הראשי.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפותם עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה וחיפול הקווים.

6. ת י א ו מ

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

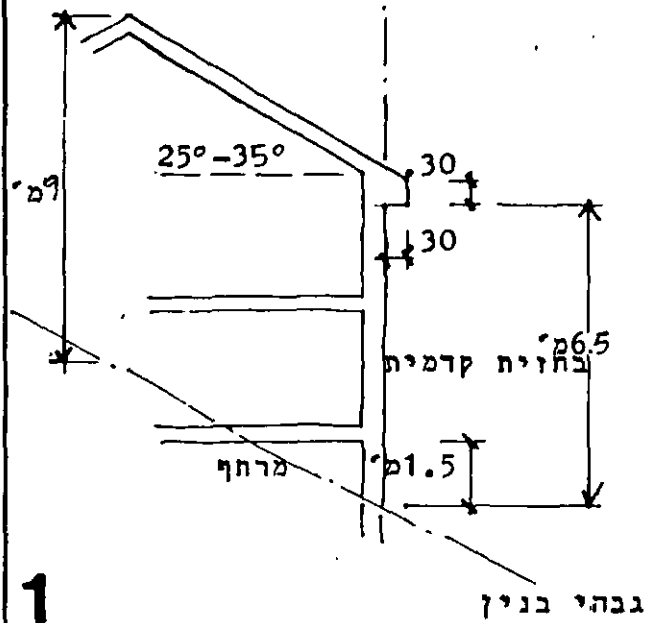
פרק ח': ש ו נ ו ת

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

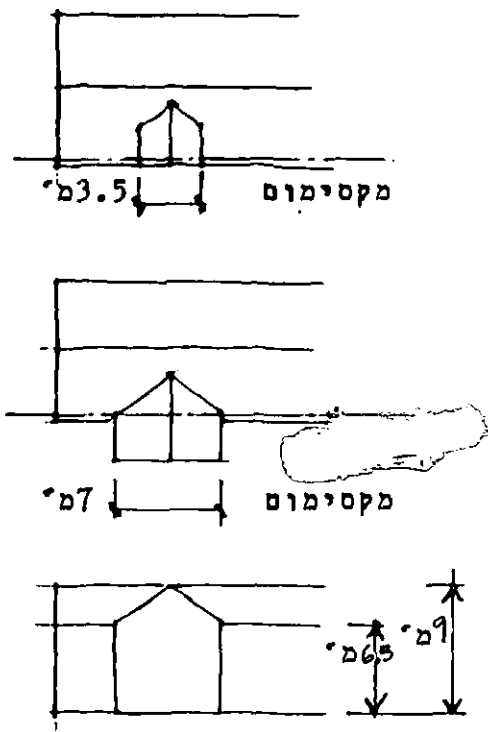
מועצה אזורית גוש עציון
חכנית מתאר "נוח-דניאל"

קו בנין



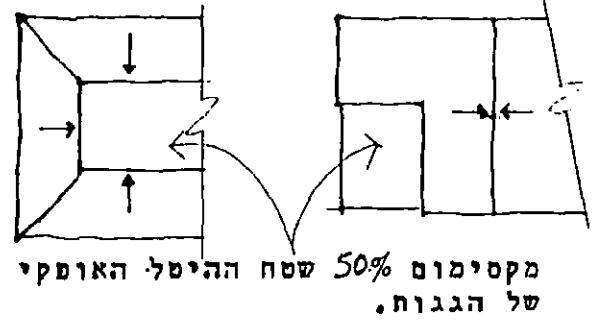
1

חרישימי הוראות בניה



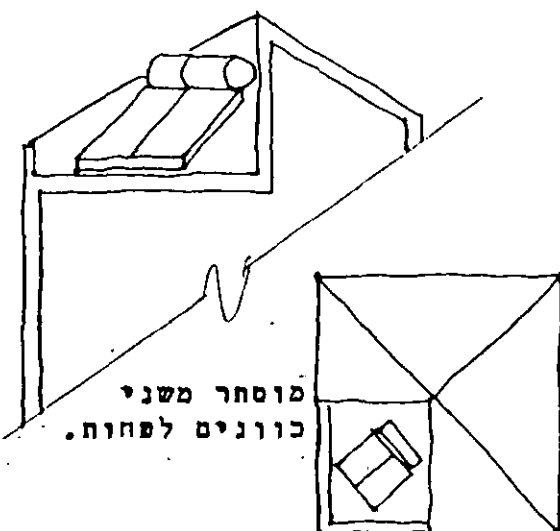
2

במלון



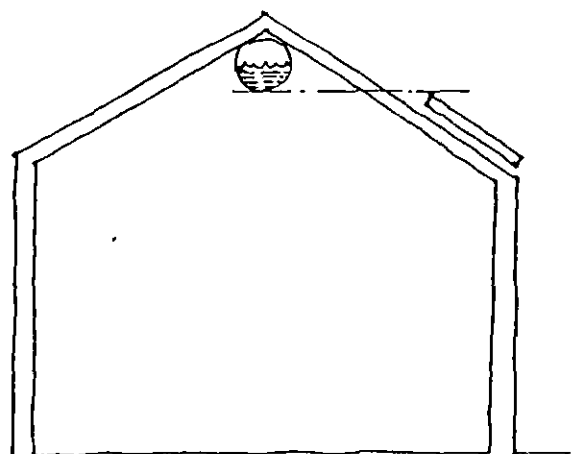
3

גבות שטוחים



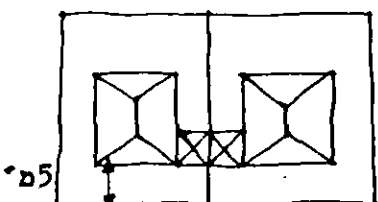
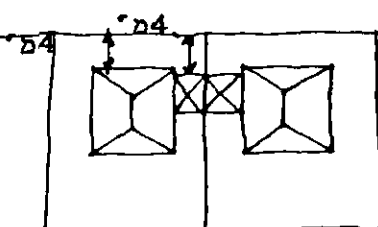
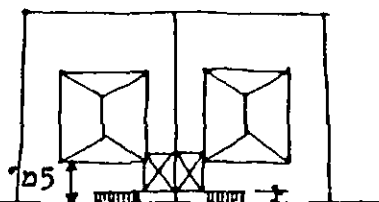
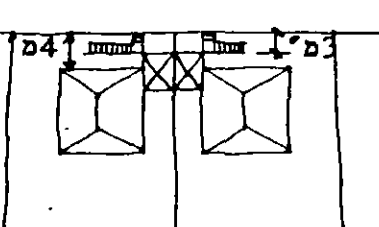
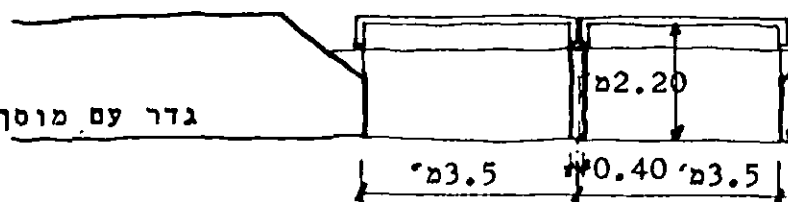
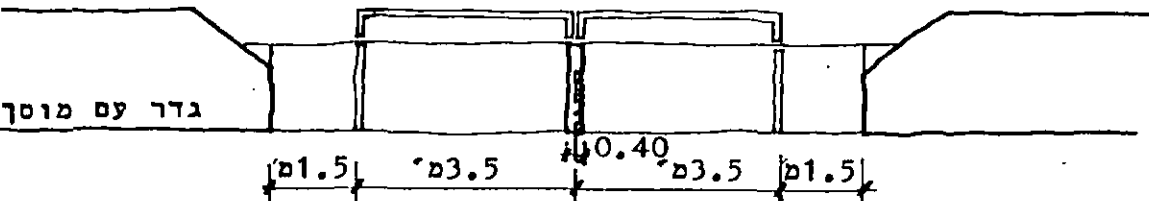
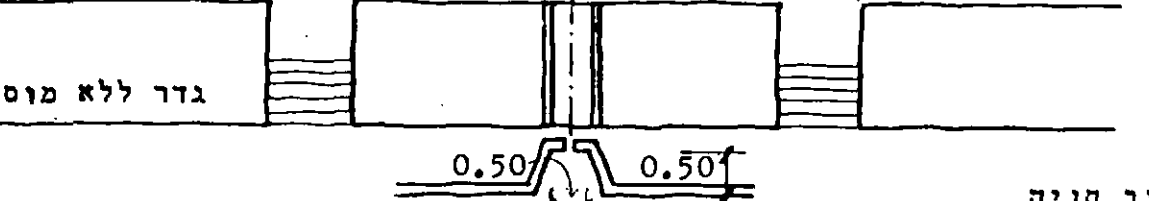
6

דוד שמש דוגמת פתרון.



5

דוד שמש דוגמת פתרון.

חרישימי הוראוח בניה	סועצה אווריה גוש עזיון חכניה כחאר "נוה-דניאל"
מגרש עליון  5 מ' מגרש חתון  4 מ' 7 חניה בשפועים 0-10%	 5 מ' 0-1.5 מ'  4 מ' 3 מ' חניה בשפועים 10% ומעלה
גדר עם מוסך  2.20 מ' 3.5 מ' 0.40 מ' 3.5 מ' גדר עם מוסך  1.5 מ' 3.5 מ' 0.40 מ' 3.5 מ' 1.5 מ' גדר ללא מוסך  0.50 מ' 0.70 מ' 0.50 מ' 8 שילוב חניה בגדרות ומיקום פתחים	ג. גובה מינימלי ג. חפר מקסימום 1.5 מ' בכוון אחד בלבד שטח מקס. 6 מ"ר כך לא 9 שטח פתוח מקורה

2. פיקוח על הבניה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע הווכניות.

3. מקלטים

תותר הקמת מקלטים, מעל או מחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הוועדה בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.

4. תקן חניה

באזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגרש או בווניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור, מוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובחוף מסגרת הכביש הממוכנת.

ח ת י מ ו ת

משה מרגלית
אדריכל ומתכנן ערים
רח' וושינגטון 21 ים
טלפון 02-233674

14/10/88

חתימת המתכנן

20/4/88

חאריך

ההסתדרות הישראלית
חברת המסחר והתעשייה

חתימת הוועדה

جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(ההגדרה והשומרון) (תש"ל - 1971)
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(يهودا والسامرة) رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٢-١٩٧١
נספח בתי כפר

١٥٥
 لواء

מרחב תכנון מקומי 1138 ע"א

منطقة تنظيم محلية

מועצה המכון העליונה
مجلس التظيم الأعلى

בישיבתה חס' 279/6/26 בתאריך 4.5.26

جلسة رقم بتاريخ

וזחליטה להפקיד את התכנית למסופה

[Handwritten signature]

חובל בלשון
נזיר חסיד

~~המרכזית להיכנון ובניה~~ ~~המכנון העליונה~~

مدير الجامعة
رئيس مجلس

المركزية السطحية والبناء . التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וכנינים
(יהודה והשומרון) (תש"י-418) תשל"ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(اليهود والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-573

נפה בית שמש

_____ لہ ۱

מחיר תכנון מקומי 1.38 על

مسافة تنظيم محلية

מועצה התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

רישיתה חס' ~~224/86~~ כחאריך 21.9.86

شماره، رقم تاریخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

قوله بوضع المسروع العتقود قوله بوضع المسفيد

מנהל המוסד
יג'יר מועצת

התכנון הכללי והתכנון הכללי

مدير اندائرة رئيس مجلس

الترقية: للمقيم والبناء العظيم 21 على

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון

תכנית אכילת 402 מס' 402

הועדה המקימית בישיבתה ה-44

מיום 6/4/85 התליטה

להמליץ להספק את הרבנים / להתחזק

לזכרון הזכרת רעיל.
מחבר
