

**מרחב תכנון מקומי
גוש עציון**

**מועצת התכנון העליונה
אזור יהודה ושומרון**

תכנית מפורטת מס' 407/2/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 407/2

אזור תעשייה מגדל עוז

מרכז שירות וטרינארי אזור

[illegible]

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

יוזמי התכנית:

והמועצה האזורית גוש עציון

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

מגישי התכנית:

אדריכל יצחק רוזנברג

עורך התכנית:

22.12.2014

תאריך עדכון :

תוכן העניינים:

מס' עמוד:

הפרק:

3	התכנית	- פרק א'
4	הגדרות	- פרק ב'
5	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	- פרק ג'
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	- פרק ד'
8	תנאים למתן חיתרי בניה	- פרק ה'
9	שונות	- פרק ו'
10	חתימות והצהרת המתכנן	- פרק ז'

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 407/2/4 לאזור התעשייה מגדל עוז, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 407/2.

2. המקום:
אזור תעשייה מגדל עוז -
גוש פיסקאלי מס' 8 חלק מחלקה דיר-עלא באדמות הכפר בית-פאג'ר
וגוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה ג'בל אבו-סודה באדמות הכפר בית-אמר.
קואורדינטות: קווי אורך: 214935-215010
קווי רוחב: 616235-616325

3. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית:
3.47 דונם.

5. מסמכי התכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. יוזמי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
והמועצה האזורית גוש עציון.

7. מגישי התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון.

8. בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

9. עורך התכנית:
אדריכל יצחק רוזנברג (מ.ר. 34868)
גוש עציון ד.נ. צפון יהודה 90433, טל': 02-9939905, פקס: 02-9932169

10. מטרת התכנית:
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי וחלק משטח ציבורי פתוח לאזור למבנים ומוסדות ציבור (מרכז שירות וטרינארי אזורי) ושטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
ד. שינוי הגדרות: "שטח מותר לבנייה", "מרתף" ו"מעקה גג", וקביעת הגדרות "תכנית בינוי" ו-"פרגולה (מצללה)".

11. כפיפות לתכנית:
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 407/2.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. תכנית:

תכנית מפורטת מס' 407/2/4 לאזור התעשייה מגדל עוז (מרכז שירות וטרינארי אזורי) כולל תשריט והוראות.

2. שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים ופרגולות (מצללות). שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אלא אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.

3. מיצללה (פרגולה):

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

4. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.5 מ', הבנויה כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

5. תכנית בינוי:

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות: איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

6. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 ואינו עולה על 1.40 מ'.

7. רשות סביבתית מוסמכת:

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

מצב מוצע			צבע בת שריט	ייעוד
מס' מגרש	שטח במ"ר	% מסה"כ שטח התכנית		
1500	2,771	79.86	חום	מבנים ומוסדות ציבור
7000	699	20.14	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	3,470	100.00	-	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור וחלות על אזור זה ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח זה הם כדלקמן: מרכז לשירותים וטרינאריים, מבני משרדים, חדרי טיפולים ומרפאות, מחסנים, כיתות הדרכה, כיתות הפעלה, אולם הרצאות, מכלאות לבעלי חיים, דרכי גישה, דרכים פנימיות וחנייה, דחסניות לאשפה, פיתוח וגינון, רציף לצורך בדיקת משאיות בשר וכדומה.
 - הוועדה רשאית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם אשר לא יהוו מטרד לשימושים המפורטים לעיל.
 - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד האחד לשני.
 - ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ה. סוג הבינוי, השימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, חומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ו. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 2,500 מ"ר, מזה עד 1,500 מ"ר במפלס אחד. כמו כן, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
 - ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבנייה.
 - ח. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות לא כולל מרתף.
 - ט. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 9.5 מ'.
 - י. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-5.0 מ' לכל כיוון.

- י. 1. הבניה תהיה באבן, למעט המכלאות לבעלי החיים. יותר שילוב של עץ, בטון אדריכלי, מתכת ו/או זכוכית בקירות חוץ באישור המהנדס.
2. בבניית מבני מכלאות יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ ו/או זכוכית, פח, ו/או אלמנטים טרומיים והכל באישור המהנדס.
3. הגגות יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או מבני יציאה לגג.
- יא. תנייה: תנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל התנייה תהיה בתוך תחומי המגרש.
- יב. תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 3 בפרק ב' לעיל.
 2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. על שטח זה יחולו ההוראות הנוגעות לשטח זה בתכנית מפורטת מאושרת מס' 407/2 ללא שינוי.

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה:

התנאים למתן היתרי בניה יהיו על-פי ההוראות בפרק ה' ("תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית") בתכנית מפורטת מאושרת מס' 407/2, ובנוסף לתנאים אלו יתווספו התנאים הבאים:

1. אישור תכנית המסדירה את חיבור מבנה מרכז השירות הוטרינארי למערכת הביוב והניקוז של פארק התעשייה על-ידי הוועדה.
2. אישור תכנית פיתוח השטח הכוללת פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים ותכנון מפורט של מערכת ההשקיה, גידור וחומרי בניין, על-ידי הוועדה.
3. בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.
4. בעת תכנון המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, אשר הנחיותיו ישולבו ויושמו בשלב הביצוע.
5. תאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
6. חנייה: עמידה בהוראות כמפורט בסעיף מס' 2-יא בפרק ד' לעיל.

פרק ו' - שונות:

1. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף יישמרו, יתוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

2. הקצאת שטחי ציבור:

- שטחים המיועדים למבני ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

3. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר. בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

4. מיגון:

- מרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן:חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

חתימת המגיש

8.1.2015

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה היזם
יצחק רוזנברג
מס' 34868
אדריכל

הצהרת עורך התכנית:

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

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה היזם
יצחק רוזנברג
מס' 34868
אדריכל
חתימה

שם תפקיד

תאריך

8.1.2015

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 407/2/4	מס' 510
לישוב 510	
הועדה המקומית בישיבתה ה- 11/14	
מיום 30/11/14	החליטה
להמליץ לחפ"ד את התכנית לתת	
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
נכח נכח ראש הועדה	
מהנדס/תעודת	