

תוכן העניינים:

- 3 פרק א' – התכנית
- 4 פרק ב' – הגדרות
- 5 פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
- 5 פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 6 פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 9 פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 10 פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 10 פרק ח' – שונות
- 11 פרק ט' – מרכיבי בטחון
- 12 פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 405/11 בישוב אלון שבות (חלקה 91) - אזור מגורים למבנים זמניים, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 405/6, 402/6, 405/6/1, 405/6/6/1.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 / 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה חלקית הערוך בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, אך מחייב כדלקמן:
 1. קווי בניין.
 2. דרך קיימת לשימור בדרום חלקה 91.
 3. מיקום גדר בטחון היקפית בדרום חלקה 91.
3. **המקום:**
יישוב אלון שבות (חלקה 91) -
אדמות הכפר אל ח'אדר:
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקעות אל-מחג'רה, אבו-בכיר
גוש פיסקאלי מס' 8 חלק ממאוקע אש-שפא ווד אל-הנדי
אדמות הכפרים נחאלין:
גוש פיסקלי 7 חלק ממאוקעות חלת אם אל-פהם, חירבת בית-סיקריה
בין הקואורדינטות: אורך: 211815-213195
רוחב: 618525-620080
4. **שטח התכנית:**
כ-40 דונם.
5. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
6. **עורך התכנית:**
אדריכל רוני גולדשמידט, לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
7. **מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "גוש עציון".
8. **יזם התכנית:**
המועצה האזורית גוש עציון.
9. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזור למגורים למבנים זמניים ולשטח ציבורי פתוח.
 - ב. שינוי ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח ושטח שייעודו ייקבע בעתיד לדרך מוצעת.
 - ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - ד. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייב את מבצעי התכנית.
11. **קיבולת התכנית:**
15 יח"ד (זמניות) למגורים בלבד.
12. **כפיפות התכנית:**
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 405/6, 402/6, 405/6/1, 405/6/6/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מס' 405/11 בישוב אלון שבות (חלקה 91) - אזור מגורים למבנים זמניים, כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
- 2. הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
- 3. המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- 4. החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
- 5. מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 6. קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
- 7. קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 8. תכנית בינוי ופיתוח:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור המבנים הזמניים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומחסנים. חלה חובה לתאם את התכנית עם אדריכל/מתכנן נוף. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
- 9. גובה מותר לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
- 10. שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין.
- 11. תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 12. הרשות הסביבתית:** איגוד ערים לאיכות סביבה יהודה. **המוסמכת**
- 13. אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 14. קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרונות וכל הכלול במונח "דרך".
- 15. מבנה מגורים זמני:** מבנה זמני המיועד למגורים בלבד, המונח על גבי הקרקע ואיננו מבוסס באמצעות יסודות כלשהן החודרים אל תוך הקרקע. יפורק/יועתק ממקומו עם פקיעת תוקף התכנית.

פרק ג' - טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
יח"ד (זמניות)	(%)	שטח (ד')	(%)	שטח (ד')		
15	45.02	18.402	--	--	צהוב בהיר/לבן לסירוגין	אזור מגורים למבנים זמניים
--	3.38	1.381	--	--	אדום	דרך מוצעת
--	46.36	18.950	46.36	18.950	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
--	5.24	2.141	0.85	0.345	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
			2.53	1.036	צהוב ולבן לסירוגין	שטח שייעודו ייקבע בעתיד
--	--	--	50.26	20.543	ירוק/לבן לסירוגין	קרקע חקלאית
15	100.00	40.874	100.00	40.874		סה"כ

פרק ד' - הוראות התכנית:

1. אזור למגורים למבנים זמניים:

השטח הצבוע תשריט בצבע צהוב בהיר ולבן לסירוגין הוא אזור מגורים למבנים זמניים.

- א. היתרי בנייה למבנים הזמניים:
באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה.
- ב. חלוקת משנה:
בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שמס' יח"ד הזמניות לא יגדל ושתובטח גישה לכל תת-מגרש.
- ג. שימושים:
אזור זה מיועד להצבת 15 מבני מגורים זמניים בלבד לתקופה מוגבלת כמפורט בסעיף מס' 1 בפרק ה' להוראות התכנית.
- ד. שטח מותר למבנה זמני:
לא יעלה על 135 מ"ר.
- ו. גובה מותר למבנה זמני:
לא יעלה על 3.5 מ'.
- ז. מס' קומות למבנה זמני:
קומה אחת בלבד.
- ח. קווי בניין:
5.0 מ' לכל הכיוונים.
- ח. מרווחים מינימאליים בין מבנים זמניים:
6.0 מ' בקיר עם פתחים.
3.0 מ' בקיר ללא פתחים.
- ט. מחסנים:
תותר הקמת מחסן מחומר קל בלבד לכל יח"ד זמנית בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר.
גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. מיקום המחסנים וחמרי גמר שלהם ייקבעו בתכנית בינוי.
- י. גימור המבנים הזמניים:
אלמנטים טרומיים ו/או קלים והכל בהתאם לתכנית הבינוי.
גימור הגגות יהיה משופע או שטוח והכל בהתאם לתכנית הבינוי.

2. שטח ציבורי פתוח:

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות וחורשות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים ופנאי, שבילים להולכי רגל ורחבות, ושטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 2.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, הצבת מתקני אשפה ציבוריים והקמת גדרות וכן מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים זמניים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).
- 2.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 2.2 לעיל.

3. דרכים:

- 3.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וחום בהיר הם שטחים לדרכים מוצעות ומאושרות/קיימות.
- 3.2 השטחים ישמשו לדרכים ציבוריות (כולל נטיעות ועבודות גינון לאורכן), ולא תקודם כל בנייה/עבודה שתימנע גישה בדרכים אלו.
- 3.3 הדרך הקיימת בדרום חלקה 91 (הדרך הקיימת לשימור על-פי נספח הבינוי):
 - דרך זו תהיה דרך לשימור ויחולו בה ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר כל בנייה/עבודה מכל סוג שהיא בשטח דרך זו.
 - ב. יתאפשרו נגישות בלתי מופרעת ושימוש בדרך זו לכלל הציבור.
 - ג. חל איסור על סגירתה של דרך זו מכל סיבה שהיא.
- 3.4 מערך הדרכים הפנימי בתחום התכנית לא יחובר לדרכים בלתי חוקיות המצויות מחוץ לגבולות התכנית ואלה תיחסמנה.
- 3.5 תותר העברת תשתיות ציבוריות והנדסיות בתחום הדרכים.
- 3.6 תוואי ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט.
- 3.7 איסור בנייה ועבודות בדרכים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תוקף התכנית:
 - תוקף תכנית זו יהיה ל-3 שנים בלבד מיום קבלת מתן תוקף. בתום התקופה כאמור, התכנית תבוטל.
2. החזרת המצב לקדמותו:
 - א. בתום התקופה על פי סעי' 1 לעיל על יזם התכנית ועל חשבונו להחזיר את המצב לקדמותו טרם אישור התכנית, על כל המשתמע מכך.
 - ב. המתחם הנדון אשר ייעודו היה שטח חקלאי בתחום תכנית מתאר אזורית מאושרת RJ-5, בתום תוקף תכנית זו יחזור לייעוד של שטח חקלאי ויחולו עליו הוראות תכנית מתאר אזורית מאושרת RJ-5.
3. תנאים למתן היתר בניה:
 - 3.1 תשתיות
 - לא יינתנו היתרי בנייה ללא ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:
 - א. חיבור למאסף הביוב של הישוב אלעזר.
 - ב. פריצת דרכים לרבות בניית קירות תומכים ומסלעות וכן מעברים/שבילים להולכי רגל.
 - ג. חיבור למערכת אספקת המים.
 - ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ט' בהוראות התכנית.
 - ו. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
 - 3.2 תכנית פיתוח:
 - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
 - 3.3 שירותי כבאות:
 - תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
 - 3.4 חברת החשמל:
 - א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
 - ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
 - א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים זמניים על פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

3.5 איכות הסביבה:

- תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. חיבור המבנה הזמני לרשת המים.
 - ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 - ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב אלעזר והאזורית.
 - ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים הזמניים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 - י. 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותאושר על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
 2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או עבודה/בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
 8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
 9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

3.6 שימור הטבע והנוף:

- תיאום עם קמ"ט שמורות טבע בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יש לתאם את תכנית הפיתוח עם אדריכל/מתכנן נוף שיקבע את סידורי עיצוב הקרקע בתחום התכנית.
 - ב. לא תבוצע פגיעה בתכסית הטבעית מחוץ לתחום התכנית וככל שניתן ובתיאום עם אדריכל/מתכנן נוף בתחום התכנית.
 - ג. יזם התכנית מתחייב לשיקום נופי לכל פגיעה שתבוצע בזמן העבודות וגם לאחר פינוי המבנים ותום תקופת התכנית.
 - ד. יזם התכנית ידאג לפינוי עודפי העפר למקום מאושר ומוסדר ואין להשאיר עודפים בשטח.
 - ה. יש לתאם ולאשר את רשימות הצומח והנטיעות המתוכננות בתחום התכנית.
 - ו. יש לשמור ולהגן ככל האפשר על עצים ושיחים הקיימים בשטח התכנית.

3.7 אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

4. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנים הזמניים במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 4' לעיל בקני"מ 1:250.

- ד. תכנית אדריכלית של המבנה הזמני, תכנית הגג, חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה הזמני.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת המבנים הזמניים ומפלסיהם, מידותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומחסנים, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנים הזמניים, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור של המבנה הזמני למערכת של הישוב אלעזר והאזורית והכל באישור המהנדס.

5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר הקמת מבנים זמניים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
- ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
- ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ש באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, ובתיאום עם קמ"ט שמורות טבע ולשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

6. סידורים לנכים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

7. יועץ נגישות:

בשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

8. תעודת גמר:

חיבור המבנה הזמני לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה הוקם על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

1. הוראות לפיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע המפותחת בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ג. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.

הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.40 מ'.

ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייבה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי והפיתוח למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו 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.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו מבנה זמני או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה להבטיח את ניקוז הקרקע.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה זמני בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' - שונות:

1. חניית
2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור זמנית בתחום התכנית.
בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור זמנית לאורחים.
2. גריסה וחציבה
א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.
3. פסולת בנין
לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
4. בטיחות אש וגז
כל הבנייה הזמנית בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.
5. הקצאת שטחי ציבור
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
6. מיגון
מרחבים מוגנים זמניים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

7. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים
אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

8. עתיקות

- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
- כל עבודה שהיא על דרכי הגישה לחלקה 91 כמסומן בתשריט תחייב, כתנאי מקדים, ביצוע חתכי בדיקה של הדרכים על-ידי קמ"ט ארכיאולוגיה ומחוייבת היא באישור נפרד בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.

9. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

- יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות פקע"ר/קש"צ ולפי הפירוט הבא:
 - גדר היקפית אינדיקטיבית סביב כל התכנית עפ"י מפרט פקע"ר.
 - דרך פיטרול בטחונית בצמוד לגדר ההיקפית עפ"י מפרט פקע"ר.
 - תאורת בטחון היקפית צמודת גדר עפ"י מפרט פקע"ר.
 - הקמה ואיוש עמדת בקרה להולכי רגל וכלי רכב הנכנסים ויוצאים משטח חלקה 91.
- ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס המבנים הזמניים.
 - מרכיבי הביטחון בדרום חלקה 91 יוקמו אך ורק צפונית לדרך הקיימת (הדרך הקיימת לשימור על-פי נספח הבינוי).
 - מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
 - מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ.
 - לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קש"צ למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי שנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - מרכיבי הבטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.
 - הרשות המקומית מתחייבת כי לא יינתנו היתרי אכלוס וטופסי 4 טרם השלמתם המלאה של כלל מרכיבי הביטחון המפורטים.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

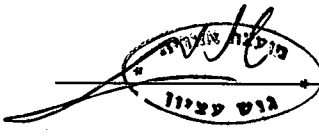
חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת היזם _____

חתימת המגיש _____



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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית גוש עציון
 תכנית ליישוב _____
 ליישוב _____
 הועדה המקומית בתשיבה ה- _____
 מיום _____
 להמליץ להפקיד את התוכנית / לתו
 חלטה _____
 מועד להכנת התוכנית לעיל _____
 מועד _____

אור אדריכלים
 אילן גולן - רוני גולדשמידט
 רחוב: 27, ראש"צ 75650
 03-9523313

11.02.2018

חתימה

שם תפקיד

תאריך