

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית גוש עציון

מועצת תכנון עליזה
אזור יהודה ושומרון

3777

תכנית מתאר מפורטת מס' 496/3
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית R-J5
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 496/2
למתחם צומת גוש עציון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.

מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש-עציון

ד.ג. צפון יהודה 90433 טלפון 02-9939933

והסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתיישבות

ת.ד. 92 ירושלים 91000 טלפון: 02-5314106

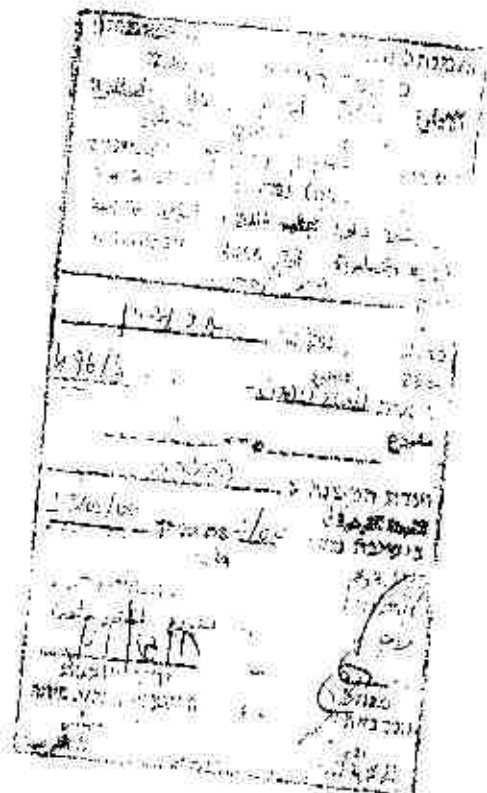
עורך התכנית: ג. קריין - אדריכל, רשיון מס' 7611

רח' הכרכום 8 רמת השרון 47247

טל. 03-5490904 טלפקס. 03-5471067

ינואר 2001 טבת התשס"א (עדכון שני)

תאריך עדכון אחרון:



תוכן העניינים

עמוד

3	פרק אי - התכנית
4	פרק בי - הגדרות
6	פרק גי - טבלת שטחים
7	פרק די - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה
13	פרק הי - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
14	פרק וי - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
15	פרק זי - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים, תקשורת קווית
16	פרק חי - שונות
16	פרק טי - מרכיבי בטחון
17	פרק יי - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מספר 496/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית R-15 ושינוי לתכנית מפורטת מספר 496/2.
2. **המקום:** גוש פיסקאלי 11. בחלק מחלקת מגדל אדר באדמות כפר בית אומר. קואורדינטות 117200/162400.
3. **גבול התכנית:** כמסומן בקו כחול בתשריט.
4. **מסמכי התכנית:** א. 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנה מידה 1:1000.
ג. נספח - תכנית בינוי מנחה וחתכים טיפוסיים למבנה המלון והמבנה במרכז העסקים, מגרש 14.
5. **שטח התכנית:** כ- 131.561 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטושי באיו"ש.
7. **יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מועצה איזורית גוש עציון.
8. **מגיש התכנית:** המועצה האיזורית גוש עציון ד.נ. צפון יהודה 90433
טלפון 02-9939933
9. **עורך התכנית:** ג. קריין - אדריכל, רשיון מסי 7611, רח' הכרכום 8 רמת השרון 47247, טל. 03-5490904 טלפקס. 03-5471067.
10. **מטרת התכנית:** שינוי ייעוד משטח חקלאי לאיזור מלונאות ונופש, איזור לשירותי דרך, איזור מלאכה ותעשייה זעירה, איזור מרכז עסקים, איזור מסחרי, שטח למרכז אזרחי, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת מספר 496/2 במידה ותהיה סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

רשימת הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 496/3 המהווה שינוי לתכנית מספר R-15 ולתכנית מפורטת מספר 496/2.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מועצה איזורית נוש-עציון.
3. **המתנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו וכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליזנה:** מועצת התכנון העליזנה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי הוראות תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך על רקע מפה מצבית מעודכנת.
8. **תכנית בינוי:** תכנית אשר תוכן לצורך ביצוע ומתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנה או האזור, כפי שקבעה הוועדה, ומציגה את העמדת הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם חומרי גמר לבנין ולפיתוח. התכנית תכלול תכנית פיתוח גיטון וניקוז מפורטת ותכנית תאום מערכות. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת תכנית הבינוי.
9. **קו בניין:** 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.
10. **קומה:** חלק מבניין הכלוא בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהו לפחות 3.00 מ' (אלא אם צוין אחרת בתכנית).
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ' כהגדרת המדידה הנוגעת לגובה קומה בסעיף 10 אך נכלל בשטח הבניה המותר, 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 הבנייה של הקומה שמעליו.
12. **מסתורי מתקני גג:** מעקה גג בגובה 1.2 מ' ומסתורי מתקנים עד לגובה 2.0 מ' מעל הגג השטוח ו/או מתקני מעלית וחדרי יציאה לגג עד לגובה 2.5 מ' מעל הגג השטוח. מסתורי מתקני גג, מתקני מעלית וחדרי יציאה לגג אינם כלולים בגובה המירבי.

13. **גובה מרבי לבנייה:** הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע הסופית הנבונה ביותר במגרש. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידו הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. **שטח מותר לבנייה:** סכום שטחי כל הקומות המתקבלים ע"פ מדידה הכוללת קירות היצוניים וכולל כל שטח מקורה בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
16. **שטח לזכות מעבר:** שטח הכלול בתחום המגרשים לבניה, אשר מותר להשתמש בו למעבר תשתיות כמפורט בתכנית ובלבד שלא ירחק מ 2.00 מ' מגבול המגרש.
17. **מסד:** בסיס או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו היצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. אשר גובהו המזוד מפני הקרקע הסופית הסמוכה עד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבניין אינו עולה על 1.5 מ'.
18. **קומת עמודים מפולשת:** חלל מקורה בבסיס הבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
19. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף לא יפחת מ- 1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'.
20. **צמיפות בניה מירבית:** מספר מירבי של מטרים רבועים בניה לדונם.
21. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
22. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. **חזית צדדית:** חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' - טבלת שטחים

מוצע		מס מגרש	קיים		יעוד
ב-%	ב-ד'		ב-%	ב-ד'	
--	--		76.3	100.483	שטח חקלאי
7.5	9.836	1	--	--	שטח פרטי פתוח
12.9	16.994	2	--	--	אזור מלונאות ונופש
23.9	31.300	3,8,9,10,11 17,	0.4	0.534	שטח ציבורי פתוח
9.2	12.070	4	4.1	5.343	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
4.0	5.255	5,6,7	2.1	2.706	אזור לשירותי דרך
3.5	4.554	14	--	--	אזור מרכז עסקים
3.1	4.142	15			
6.6	8.696	סה"כ			
4.1	5.444	16	2.2	2.858	אזור מסחרי
1.0	1.375	12	--	--	שטח למרכז אורחי
2.2	2.906	13			
3.2	4.281	סה"כ			
0.5	0.625	18	--	--	מתקנים הנדסיים
10.1	13.350		14.9	19.637	דרך קיימת
18.0	23.710		--	--	דרך מוצעת וחניה
100.0	131.561	--	100.0	131.561	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

1. איזור מלונאות ונופש : (מגרש מס' 2)
 - 1.1 השטח הצבוע בצהוב ומותחם בחום מיועד להקמת "מלון כפרי" של 140 חדרים לפי התקנים הפיזיים למתקן כפרי בתקנות לתכנון של משרד התיירות ובאישור קמ"ט תיירות, כמפורט ובהתאמה לה.מ.א. 12 (שינוי מספר 1) ולפי הנחיות של הרשות המוסמכת כפי שמופיע בכל דין לגבי מלון.
 - 1.2 ישמש להקמת חדרים לאכסון ושרותים הנלווים להם - מטבחים וחדרי אוכל, ברים, לובי, חדרי הרצאות לסמינרים, מחסנים שונים ובכלל זה למזון, חדרי קירור לצינון המזון ואחזקתו. תנויות למזכרות, חדרי כושר, משרדים וכיוצא באלה שטחים הקשורים ישירות לפעילות המלון.
 - 1.3 השטח המותר לבניה 8,500 מ"ר.
 - 1.4 קווי הבנין במגרש יהיו 4 מ' בחזית הקדמית. 4 מ' בחזית האחורית. 4 מ' מגבולות השטח בחזית צדדית.
 - 1.5 גובה מירבי לבניה 14 מ' לא כולל קומה טכנית בגובה 2.20 מ'.
 - 1.6 מספר הקומות המותר - 4 קומות. קומה טכנית בגובה 2.20 מ' אשר לא תכלול במנין הקומות אך תכלול בשטח המותר לבניה.
 - 1.7 תותר הקמת מרתף למערכות טכניות, אחסון וחניה ציבורית. קומה זו לא תכלול במנין הקומות אך תכלול בשטח המותר לבניה.
 - 1.8 יותר דירוג מתחת לקומת הכניסה.
 - 1.9 גג הבניינים יהיה שטוח. יותרו בליטות של קונסטרוקציות מאלומיניום, מפלדה, זכוכית, או חומר שקוף אחר, לצורך הכנסת אור יום לחדרים מתחת למפלס הגג.
 - 1.10 תותר הקמת מתקנים הנדסיים על הגג (מיזוג אויר, קולטי שמש, מתקנים לאגירת מים, חדיר מעלית) ובתנאי שיוסותרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים ואו חלקי המעקה.
 - 1.11 תובטח חניה במכסה שיאושר ע"י המפע"ת באיו"ש - לפחות 30% בתוך שטח הבנין והשאר מחוץ לבנין בתוך המגרש (ראה להלן פרק ח' סעיף 4)
 - 1.12 חומרי הגמר המותרים הינם ציפויי אבן שונים באפשרות לשלב אבן נסורה, גרנית, שיש, שטחי זכוכית במסגרות אלומיניום או מסגרת פלדה.
 - 1.13 שלבי הבניה יהיו כאלה שיוצרים חזית של בנין מושלם בכל שלב.

2 איזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר: (מגרש מס' 4)

- 2.1 האיזור הצבוע לסרוגין בסגול ואפור מותחם סגול כהה. בגבולות האזור תותר בנייה של מבנים למסחר, בתי מלאכה ותעשייה זעירה נקייה שלא יהיו מקור למפגעים סביבתיים, עפ"י הנחיות קמ"ט איכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה - יהודה. ניתן לשלב במבנה אחד, באישור הועדה, שימושים של מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר, וכן לייעד חלקים במבנה בעבור משרדים הבאים לשרת את היעודים הנ"ל.
- 2.2 המבנים יחזו בני שלוש קומות. גובהם המירבי של המבנים לא יעלה על 14 מטר כולל מעקה הגג.
- 2.3 השטח המותר לבנייה יהיה 8,000 מ"ר.
- 2.4 קווי הבניין נמגרש: לצד כביש מס' 2 כמסומן בתשריט, לצד הכביש מס' 60 כמסומן בתשריט, לצד"ים 3.00 מ'. למרות האמור, יותר קו בניין אפס לצד כביש מס' 2 לבניין חקיים הצמוד אליו בעת אישור התוכנית, כפי שמופיע במפת המדידה שברקע התשריט. במקרה של בניית מבנה חיש במקום מבנה זה, יחיה קו הבנין 3 מטר.
- 2.5 על הוועדה לקבוע כתנאי להיתר הבנייה, הסדרים כספיים לאבטחת שמירת בריאות הציבור, הכנת מכסת חנייה בתחום חמגרש לפי תקן משרד התחבורה והסדרת כל כללי הבטיחות ותנ"נות רישוי עסקים.
- 2.6 חיתרי בניה יותנו זיטנו לאחר אישור המפע"ת.
- 2.7 תותר הקמת מתקנים, דודי שמש, מיזוג אויר, איגום מים, אנטנה מרכזית אחת וכו' על הגג ובתנאי שמתקנים אלה, למעט האנטנה, יוסתרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים וחלקי המעקה.
- 2.8 מיכלי דלק יהיו תת-קרקעיים, מתקני גז ומתקנים לאצירת אשפה יבנו ע"ג משטחי בטון ויוקפו ויוסתרו ע"י גדר אבן ו/או אלמנטים מעוצבים אחרים.
- 2.9 חומרי הגמר למבנים ולפיתוח ועיצוב המבנים יקבעו בתכנית הבניוי באופן, שישתלבו היטב בסביבה לשביעות רצון הועדה ולאישורה.
3. איזור לשרותי דרך: (מגרש מס' 5,6,7)
- 3.1 השטח הצבוע באפור מותחם באדום מיועד לתחנת דלק, למבנים, לתיקוני רכב ולטיפול ברכבים, קיוסק, מסעדה, חנות למזכרות, משרדים.
- 3.2 מגרש מס' 7 מיועד להקמת מסעדה קיוסק וחניות למזכרות.
- 3.3 מגרש מס' 5 כולל תחנת דלק, קיוסק, משרדים, מבנים לתיקוני רכב וטיפול ברכב. להיתרי הבניה ידרשו חוות זעת של המשרדים האחראים על כיווי אש, איכות הסביבה.
- 3.4 במגרש 6 לא תתקיים בניה בשלב זה.
- 3.5 השטח המותר לבניה במגרש 5 - 1,000 מ"ר. מגרש 7 - 1500 מ"ר.
- 3.6 קוי בנין לגבי כביש 367 יהיו כמסומן בתשריט. קוי בנין לכביש מס' 2 יהיו כמסומן בתשריט. קוי הבנין הנותר יהיה 3 מ'.

- 3.7 גובה מירבי: 8.0 מ' בגג שטוח. 9.5 מ' בגג משופע. תותר הקמת 2 קומות. יותר גג משופע למקסימום 40% משטח הגגות.
- 3.8 אין להקים מבני עזר במגרש.
- 3.9 מיכלי דלק יהיו תת-קרקעיים. מתקנים לאצירת אשפה יבנו על משטחי בטון ויהיו מוסתרים במסתורים מעוצבים.
- 3.10 לא תותר הקמת דודי שמש ע"ג גגות משופעים למעט קולטי שמש משולבים בשיפועי הגג. מתקני מיזוג אויר, מכלי אגירת מים, דודי שמש ימוקמו בחלל הגג.
- 3.11 בגג שטוח יותרו המתקנים הנ"ל בתנאי שיוסתרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים וחלקי המעקה.
4. **איזור מרכז עסקים:** (מגרשים מס' 15, 14)
- 4.1 **מגרש מס' 14**
 השטח הצבוע באפור עם פסים אפורים כהים באלכסון הוא שטח למרכז עסקים וכולל את השטח התחום במלבן המקווקו בשחור והבניה החל משתי קומות מעליו, מעל החניה הציבורית והמעבר הציבורי. מעל השטח המקווקו שחור תותר בניה החל מהקומה השלישית.
- 4.2 גובה מירבי לבנין יהיה 22 מ' במקסימום 6 קומות. במבנה שחלקו מעל מעבר ציבורי ומעל החניה תותר מעל חלק זה בניה ב- 4 קומות בלבד (החל מהקומה השלישית).
- 4.3 בגבולות איזור זה תותר הקמת חנויות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, אולמות להיי-טק, מעבדות, קליניקות וכיוצא באלה מבנים שאינם מהווים מקור למפגע סביבתי. אזור זה מוגדר כאיזור בינוי מיוחד בשל הבניה המותרת מעל החניה ומעל המעבר הציבורי ותשמר זכות דרך למעבר ציבורי ברוחב 5 מ' כמצוין בתשריט.
- 4.4 השטח המותר לבניה יהיה 11,000 מ"ר.
- 4.5 קוי בניה במגרש יהיו: בחזית הקידמית כמוגדר בתשריט של כביש מס' 367. בחזית אחורית: עד הגבול המקווקו של חלקה מס' 14 (בקומות מעל החניה והמעבר הציבורי).
- בחזית צדדית: 9.00 מדרום, 4.00 מ' מצפון (גבול מגרש מס' 8).
- 4.6 גגות הבנין יהיו שטוחים.
- 4.7 לא יותרו מבני עזר במגרש.
- 4.8 תותר הקמת מתקנים למיזוג אויר, דודי שמש, איגום מים, אנטנה מרכזית אחת וכו' על הגג בתנאי שמתקנים אלה, למעט האנטנה, יוסתרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים וחלקי המעקה.
- 4.9 מכלי דלק יהיו תת-קרקעיים, מתקני גז ומתקנים לאצירת אשפה יבנו ע"ג משטחי בטון ויוקפו ויוסתרו ע"י גדר אבן /או אלמנטים מעוצבים אחרים.
- 4.10 הגניינים יבנו מחומרים קשיחים. הגמר באבן טבעית מלבנית מעובדת, גרניט או שיש.

- קירות החוץ יהיו משולבים עם משטחי זכוכית במסגרות פלדה או אלומיניום כפי שיפורטו בתכנית הבינוי. שילוב החמרים יובא לאישור הועדה.
- 4.11 זיקת הנאה לציבור: בתכנית הבנוי, תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולשטחי חנייה ציבורית בשטחים בין ומתחת למבנים.
- 4.12 מגרש מס' 15
תותר לחילופין לאמוד בסעיף 4.3 הקמת יקב, שיכלול מתקנים ליצור יין, חנות לממכר יינות המפעל וסידורים לביקורי תיירים ביקב ובחנות המפעל ובתנאי שמתקנים ומבנים אלה לא יגרמו למפגע סביבתי ויאושרו ע"י משרד הבריאות וקמ"ט איכות הסביבה באי"ש.
- 4.13 יוקמו מתקנים מוסתרים לאצירת אשפה, אריזות וחומרי גלם.
- 4.14 השטח המותר לבניה 2500 מ"ר. בחלופה של יקב אין שטח זה כולל את מיכלי האחסון.
- 4.15 קוי הבנין במגרש יהיו: בחזית קידמית כמוגדר בתשריט של כביש מס' 367. בחזית אחורית 4.00 מ'. בחזית צדדית 4.00 מ'.
- 4.16 תותר הקמת גג משופע עבור המבנה ליקב.
הגובה המירבי: 11 מ' בגג שטוח, 13 מ' בגג משופע.
תותרנה 3 קומות.
- 4.17 במסגרת המתקנים האמורים בסעיף 4.12 תותר הקמת מכלים לאצירת יין שגובהם לא יעלה על גובה המבנה העיקרי או 9 מטר הנמוך מהשניים. עיצוב המכלים יקבע לשביעות רצונה של הועדה.
- 5. איזור מסחרי: (מגרש 16)**
- 5.1 השטח הצבוע בצבע אפור מותחם באפור כהה הוא אזור מסחרי.
- 5.2 השטח מיועד למכירת הפצי יודאיקה, משרדים, מסעדה, מזנון, סדנאות לתכשיטנות, אירועים חברתיים, ציבוריים ותיירותיים.
- 5.3 כחצר המבנים תותר פעילות של עריכת אירועים חברתיים, ציבוריים ותיירותיים.
- 5.4 הגובה המותר לבניה: 8.5 מ' בגגות שטוחים. תותר בניית 2 קומות בלבד. גובה זה אינו כולל כיפות תאורה ובליטות אחרות להכנסת אור טבעי לבנינים.
- 5.5 השטח המותר לבניה: 3800 מ"ר.
- 5.6 חומרי גמר לבניה: אבן טבעית מלבנית מסותתת.
- 5.7 הבנין ישולב, ידורג ויותאם למבנה האבן הקיים.
- 5.8 תוספות לבניה יוקמו בשלבים כאשר על כל שלב להראות כבניה שהושלמה.
- 5.9 תותר הקמת מרתף בבנין הסדנאות בגודל של 300 מ"ר. שטח המרתף לא יכלל במנין הקומות ובחישוב שטחי הבניה.
- 5.10 לא יוקמו מבני עזר.

5. 11 דודי שמש וקולטי שמש יוסתרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים וחלקי המעקה.
5. 12 תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
5. 13 מכלי דלק יהיו תת-קרקעיים.
5. 14 מתקני גז ומתקנים לאצירת אשפה יבנו ע"ג משטחי בטון ויוקפו ויוסתרו ע"י גדר אבן ו/או אלמנטים מעוצבים אחרים וישולבו כקירות הפיתוח.
6. **שטח למרכז אזרחי:** (מגרשים 12, 13)
- 6.1 השטח הצבוע כתום בפסים חום כהה הוא שטח למרכז אזרחי.
- 6.2 בשטח תותר הקמת מבני ציבור (חינוך, חברה ומוסדות שלטון), בכלל זה מוקד איזורי לשירותי חרום והצלה, אחסנת חירום.
- 6.3 השטח המותר לבניה סה"כ 4750 מ"ר. מתוכם 450 מ"ד במגרש מס' 12. בשטח המקווקו בשחור מותרת בניה בקומה שמעל קומת הקרקע בלבד.
- 6.4 קוי הבנין: כמסומן בתשריט, ברזוטות הכבישים המקיפים את השטח (כביש מס' 1 וכביש מס' 367) כלפי החניה הציבורית וכלפי השטח הציבורי הפתוח 3.0 מ'.
- 6.5 גובה מירבי 8 מ' בגג שטוח, בשתי קומות.
- 6.6 תותר הקמת מרתף
- 6.7 לא תותר הקמת מבני עזר.
- 6.8 חומרי גמר מותרים אבן טבעית מלבנית מסותתת, גרניט, שיש, קרמיקה וכו'.
- 6.9 דודי שמש וקולטי שמש יוסתרו על ידי חלקי המבנה או ע"י אלמנטים מעוצבים ו/או חלקי מעקה חגג. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת.
6. 10 מכלי גז ודלק ומתקנים לאצירת אשפה יבנו ע"ג משטחי בטון ויגודרו בגדר אבן.
6. 11 תותר הבניה בשלבים בתנאי שכל שלב יראה כבניה שלימה ויכלול גישה תקנית לנכים.
6. 12 זיקת הנאה לציבור: בתכנית הבינוי תובטח זכות מעבר ברוחב 5מ' מ', בשטחים המקווקוים בשחור, עבור מעבר הולכי רגל לשטחי חניה ולאזור מגרש מס' 15.
7. **שטח ציבורי פתוח:** (מגרשים 3 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 17).
- 7.1 השטח הצבוע בצבע ירוק מיועד לשטחי ציבור פתוחים.
- 7.2 תותר סלילת שבילים, הקמת פרגולות, ספסלי ישיבה, ככרות מדוצפים, גישה למבנים.
- 7.3 לא תותר חניה בשטח זה.
8. **שטח פרטי פתוח:** (מגרש מס' 1)
- 8.1 השטח הצבוע ירוק תחום בירוק הינו שטח פתוח שתותר בו הקמת מתקני משחקים כגון: נדנדות, מגלשות, ארגזי חול, קרוסלות, מגדלים וגשרי טיפוס, מיני נולף וכיוצא באלה בתנאי שישולב ביער ולא יפגע בעצים הקיימים.

- 8.2 המתקנים יהיו מתקנים קלים ופריקים מעץ, אלומיניום, פלדה וכו'.
- 8.3 תותר הקמת מבנה קופה, משרד, מחסן, בבנין אבן, שלא יעלה על 40 מ"ר.
- 8.4 תותר הקמת מבנה שירותים. מבנה השירותים יהיה מבנה אבן וישולב כחלק מהפיתוח.
- 8.5 מתקנים לאצירת אשפה יבנו על משטחי בטון ויוקפו בגדר אבן וישולבו כחלק אינטגרלי מקירות הפיתוח.
- 8.6 קוי הבנין במגרש הגובל במלונאות ונופש יהיו 10.0 מ'.
- קוי הבנין כלפי כביש 367 יהיה כמסומן בתשריט.
- קו הבנין כלפי המגרש המסחרי, מגרש מס' 16, יהיה 4 מ'.
- קו הבנין כלפי גבול התכנית יהיה 4 מ' מגבול השטח המיועד למרכיבי ביטחון (סה"כ 14 מ').
- 8.7 גובה מירבי של המתקנים יהיה עד 7.0 מ'.
- 8.8 תוסדר גישה תקנית לנכים למתקנים ולמבני השרות.
9. **שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 18)**
- 9.1 השטח הצבוע באפור ובפסים אלכסוניים סגולים ישמש להקמת תחנת משאבות לסניקה לביוב, מתקנים לאגירת מים ותחנות טרנספורמציה.
- 9.2 השטח המותר לבניה: 350 מ"ר.
- 9.3 קוי בנין במגרש 3 מ' לכל הכיוונים.
- 9.4 גובה מירבי בקומה אחת 3.5 מ'.
- 9.5 לא יוקם מרתף במבנה.
- 9.6 המבנה יהיה בעל גג שטוח.
- 9.7 המבנה יבנה מבנייה קשיחה ויצופה אבן.
- 9.8 מתקנים לחשמל, גז ודלק להזנת משאבות הביוב והמים אם יוקמו שלא במבנה סגור, יבנו ע"ג משטחי בטון ויגודרו בגדר בלוקים מטוייחים.
10. **דרך (מוצעת) חדשה, ו/או הרחבת דרך קיימת וחניות**
- 10.1 השטח המסומן בצבע אדום מיועד להרחבת דרכים קיימות ו/או לביצוע דרכים חדשות.
11. **דרך מאושרת ו/או קיימת**
- 11.1 השטח הצבוע בצבע חום בהיר חול מסמן דרכים קיימות ו/או מאושרות.
- 11.2 בגבולות דרך זו יוגבלו קווי הבנין כפי שמסומנים בתשריט.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. **תנאים למתן רשימות בניה**
- 1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה של מוא"ז גוש עציון עפ"י תכנית זו ונספחיה. על הבקשה להיתר בניה להתאים לתכנית בינוי מפורטת למגרש כולו שתוגש לוועדה ותכלול תשריט העמדה והתכים של המבנים, גישות למבנים והמחשה אכסונומטרית של החללים הפתוחים והשטחים הבנויים במגרש. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בק.מ. 1:100. כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.
- 1.2 במבנים בעלי יותר מייחידה אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
- 1.3 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אגף מיגון.
- 1.4 קירות תומכים בין מגרשים יבנו על גבול המגרש במתווה ומפרט אשר יוסכם ע"י הבונים במגרשים והועדה המקומית.
- 1.5 התכנית תתבסס על מפת מדידה מצבית מעודכנת הכוללת את מערכות התשתית העיליות והתת קרקעיות התומה ע"י מודד מוסמך.
- 1.6 הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט של שלבי ביצוע וההיתר לביצוע פעילויות פיתוח ובניה יינתן כמידה ובכל שלב יראה המבנה הנבנה בשלבים כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.7 היתרי בניה בכל תחום התכנית יוצאו בשני שלבים: א' = לתימוך מגרשים, יסודות ורצפה ראשונה. ב' = להשלמת הבנין עם המצאת אישור מודד להתאמת שלב א' להיתר.
- 1.8 לא יוצאו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת לביוב ומים שתכלול את פרטי חיבורי המבנים למערכת ביוב מרכזית ומים ולאחר התחלת הקמתו של מכון הטיהור.
- 1.9 לא יוצאו היתרי בניה לפי תכנית זו אלא לאחר שהוצג בפני הרשות המוסמכת לכך אישור קצין מיגון למרחבים מוגנים ואישור קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי בטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- 1.10 היתרי בניה לאיזור מלתאות ונופש יוצאו ע"פ הנחיות קמ"ט תיירות וע"פ התאמה לתקנים לתכנון מלונות של משרד התיירות.
- 1.11 לא יוצאו היתרי בניה לפי תכנית זו אלא אם הובטחו הסידורים לביצוע שינויים בפני הקרקע הטבעיים: יישור, מילוי, הפירה וניקוי, לשיעור רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות מדבר. כמו כן יובטחו הסידורים לסילוק שפכים ופסולת מוצקה ומניעת מטרד ציבורי.
- 1.12 הועדה רשאית לדרוש ערבויות פיתוח להבטחת ביצוע התשתיות לשיעור רצונה כתנאי להיתרי בניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקבץ או לזימור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
2. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לרבות הגדרת אפיים וסוגם, לארכן של דרכים או בשטחים הפתוחים בכל המקומות שיקבעו על ידי הועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
3. מתקני אשפה ציבוריים יבנו על משטחי בטון ויהיו מגודרים בקירות המסתירים את מתקני האשפה. הקירות יהיו בנויים אבן או בטון או בלוקים, מטויחים.
4. יש למנוע גלישת קרקע, כתוצאה מעבודות עפר, מעבר למגרשים ע"י ייצוב שפכי הקרקע ע"י סילעיות או קירות תומכים.
5. עקירת עצים תהיה מינימאלית ולא תורחב אל מעבר למסגרת הבנין שאושר לביצוע, למעט בשטח פרטי פתוח כמפורט בסעיף 8.1 בפרק ד'.
6. לא תהיה נטיעת עצים מתחת ומעל לקוי חשמל במרחקים המצויינים בטבלא בפרק ז' בסעיף 4.1.

פרק ז' – תשתית תיעול וניקוז, צנרת מים וביוב, תקשורת קווית

1. הועדה רשאית לחייב את בעלי הבקשה להיתר בניה, להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, צנרת מים וביוב, מתקני חשמל. אין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע תיעול, ניקוז, צנרת המים והביוב, קוי חשמל ומתקני חשמל.
2. **ביוב:** כתנאי להיתרי בניה תוגש תכנית ביוב ואופן התחברותה למערכת המרכזית כחלק מתכנית הבנוי.
3. **תקשורת קווית:** כל קוי וכבלי התקשורת הקווית בשטח התכנית יהיו קויים תת קרקעיים.

4. חשמל:

- 4.1 הועדה תאשר תכניות פתוח למערכת ומתקני חשמל ולא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממבנה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גבוליים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק	K W	סוג
2.0 מטר	עד 12.6 ק"ו	מתח נמוך ותאורה
5.0 מטר	12.6, 22, 33 ק"ו	מתח גבוה
11.0 מטר	160 ק"ו	מתח עליון
21.0 מטר	400 ק"ו	מתח על

קוי חשמל במתח נמוך וקוי תאורה יהיו תת קרקעיים
 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור/הסכמה מחברת חשמל.
 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים למעלה) הקוים העיליים, לצורך גינון (אך לא לנטיעת עצים), שטחים ציבוריים פתוחים, חניה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קוי דלק ותקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל ובהסכמתה.

4.2 אספקת חשמל: תהיה מרשת חברת חשמל.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תחיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית, בתוך הבניינים וכן בשטחי ציבור. כמות, מיקום תחנות הטרנספורמציה ופנימיות כולל דרכי גישה, יקבע בתאום עם חברת החשמל.

פרק ח' - שונות

1. **הפקעה לצרכי ציבור:** עם מוגן תוקף לתכנית, תופקע כל קרקע שיעודה לדרכים, למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ותועבר לרשות המועצה האזורית תוך הסדרת ההליכים הקבועים בחוק.
2. **מכלי גז:** כחלק מהיתרי הבנייה, יוגש אישור כבוי אש וחברת הגז להצבת מכלי הגז.
3. **סילוק אשפה:** האשפה משטח התכנית תיאסף לפי הנחיות הועדה ולפי תכנית מתקנים שתאושר על ידה מחלקת תברואה במועצה.
4. **חניה ציבורית:**
החניה תהיה ע"פ תקני חניה. נספח חניה יכלול בתכנית הבינוי לכל מגרש ויפורט כמותית לכל שימוש ושימוש ויאושר ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.
5. **גישה לנכים:** כחלק מהיתרי הבנייה, יבדקו סידורי הגישה לנכים אל כל המבנים והמתקנים בתכנית ותישמר אפשרות של שימוש ע"י הנכים בכל מקום.
6. **תעודת גמר:** חיבור המבנה לתשתית (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממנהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר ולאחר שנוקה השטח מעודפי עפר וחמרי פסולת.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת ביטחון הקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כביאת וגרור בטחון.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ה. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

