

402/1

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש-עציון  
תכנית מתאר מפורטת מס' 402/1 - נוה-דניאל  
תיקון מס' 1/90 לתכנית מתאר מפורטת מס' 402

16.1.1991 י"ג

פרק א': התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות אורך 120000-120800 ובין קואורדינטות רוחב 163000-164200 נ.צ. (רשת ישראלית) כמותחם בתשריט בקו כחול.
2. גבול התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402 לישוב קהילתי נוה-דניאל שנת תשמ"ה-1985.
3. שם וחלות התכנית: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. התשריט: כ - 244 דונם.
5. שטח התכנית: ההסדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות ת.ד. 92 ירושלים. המועצה האזורית גוש-עציון.
6. יוזמי התכנית: ההסדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות ת.ד. 92 ירושלים. המנהל לבניה כפרית משרד הבינוי והשיכון-מחוז ירושלים.
7. מגישי התכנית: המנהל לבניה כפרית משרד הבינוי והשיכון-מחוז ירושלים מהנדס המועצה האזורית גוש-עציון.
8. עורכי התכנית: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון.
9. בעל הקרקע: מטרות התכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי בנוה-דניאל.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, 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 באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
  - ז. קביעת שטחים שייעודם ייקבע בעתיד ואופן קביעת היעוד.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402 לישוב נוה-דניאל כולל תשריטים והוראות בכתב.
2. הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש-עציון
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר באישור הוועדה המקומית סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
5. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
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 בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית. כטופוגרפיה טבעית יחשב גם מישור המקשר גבהים מתוכננים של צירי כבישים מקבילים כמתואר בתכנית בינוי ו/או פיתוח, שנעשתה על-פי הוראות טעיפים ב.9 ב.10 שלהלן.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. תכנית בינוי: א. איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר איזורים כאלו לתכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
- ב. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
9. תכנית פיתוח: בכל האיזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף ב.9 לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 4 ותכני פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.
10. תכניות מאושרות: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבסס בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת תכנון מקומית.
11. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויות, כולן או מקצתן.

### פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

איזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ אחוזים
מגורים א'	כתום	70.3	20.8
איזור מגורים א.1	כתום עם קווים אלכסוניים בשחור	9.4	3.9
בניני ציבור	חום		
מרכז אזרחי	חום	11.8	4.9
פרטי פתוח	ירוק	24.5	10.
מלאכה, אחסנה, תעשייה	סגול	14.2	5.8
מתקנים הנדסיים	אפור תחום בחום מרוסק	2	0.8
אתר עתיקות	ירוק תיחום בשחור	0.7	0.3
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תיחום צהוב	78.6	32.3
שביל	ירוק וקווקוו אלכסוני		
דרך מוצעת	אדום		
דרך קיימת	חום בהיר		
דרך לביטול	קווקוו אדום אלכסוני		
חניה	קווקוו שתי וערב ברקע התשריט		
סה"כ דרכים/חניות		31.3	12.9
		244	100
		=====	=====

### פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת: א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- (1) לגבי כל איזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח (מתחם ח.1, ח.2, מ), וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם

כך נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

- (2) תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית. תכנית זו תעשה ע"פ מתחמים שלמים.
- (3) יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו על-פי סעיפים 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 ממתחמים א' - ז', ט' - יא' כמצויין באות עברית ע"ג התשריט תוגש לועדה המקומית תכנית פיתוח לכבישים וניקוז, שבילים, קירות תמך, ביוב, מים, חשמל תאורה וטלפון. התכנית תקבע את מפלסי והעמדת בתים. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה, כמו כן תמלא תכנית פיתוח אחר התנאים הבאים:
- א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ג. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית מתאר המפורטת הכוללת לישוב, בכפיפות לצנאים שהיא תקבע להקמתם.

#### פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי
- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ע"פ רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בית מגורים הנבנה בשלבים, ניתן לבנותו עם גג שטוח בהוראת גג המפורטת בסעיף 2.1.8. הבקשה להיתר בנית בית הנבנה בשלבים תכלול את כל השלבים. בכל שלב עם סיומו יוראה הבנין כאילו נשלמה בניתו.
- ה. חניה באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית ע"פ פתרון אחיד כחלק מתכנית בינוי.

2. אזורי מגורים  
אזורים אלו נועדו לבנית 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 2.20 מ', למעט שטחים בעלית גג שגובהם מתחת ל- 2.00 מ'.  
(ב) לשטחי הבניה המירביים לאיזורי מגורים א' ו-א.1 ראה סעיפים 2.2.6 ו-2.3.6. בהתאמה.

#### 2.1.2 מישור הגבלת בניה לגובה

- א. כפוף לתנאי בנית גגות כמפורט בסעיפים 2.1.6, 2.1.7 להלן:  
 ב. שינויים במישור הגבלת בניה לגובה במגרשים השונים יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

#### 2.1.3 קומה מפולשת וקומת מסד (תרשימים מס' 9,1)

- א. כל שטח מפולש מתחת רצפת קומת הכניסה שיווצר כתוצאה מתנאי קרקע ייאטם בבניה. הקיר הסוגר על שטח כנ"ל ייקרא קיר מסד.  
 ב. כל שטח כנ"ל שגובהו מעל 2 מ' יחשב במניין השטחים המותרים לבניה.  
 ג. למרות האמור בסעיף א' מותר להשאיר פתחים במסד כך ששטח הפתחים במסד לא יהיה יותר מ- 30% משטח אותה החזית במסד בה נמצא הפתח.  
 ד. גובה קיר המסד או קיר המרתף לא יעלה על 1.5 מ' מעל קרקע סופית.

#### 2.1.4 גימור חזיתות הבתים

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

#### 2.1.5 חומרי הבנין

- אזורי מגורים: אבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל פניה הגלויות, חופי חלונות בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבני החניה כדוגמת הבנין.  
 אזורים אחרים: כל חומר באישור הועדה המקומית.

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

- א. גגות הבתים יהיו גגות משופעים מסוככים ברעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. טיט או בטון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין  $25^{\circ}$  ל-  $35^{\circ}$  (בערך 47% - 70%).  
 לפחות 50% משטח ההיטל האופקי 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 בקודקוד 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 (תרשים מס' 2).  
 ד. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו-שיפועי יהיה 9.0 מ' עד שיא הגג, ובלבד שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.

#### 2.1.7 ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח:

- ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:  
 א. מרזבי מתכת גלויים מנתכי נחושת ו/או אבץ, פח מגולוון או פח צבוע בתנור.  
 ב. מרזבים מוקפים בארגזי רוח מעץ בלבד, בהבלטה מירבית מקיר הבנין של 60 ס"מ (לא יותרו ארגזי בטון) אבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבנין.  
 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 מתכת בגובה 1.0 מ' מגמר פני הגג. שיפוע גגות שטוחים ומרפסות לא יעלה על 3%.

#### 2.1.9 מיקלוט

על-פי תקנות הג"א וכאמור בסעיפים 2.2.5.

#### 2.1.10 אנטנות, דודי שמש, ארובות, מזגנים (תרשימים מס' 6,5)

- מיקום וממדי אנטנות, דודי שמש, מזגנים, 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 לאזימוט  $15^{\circ}$  -  $18^{\circ}$ ) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני כיוונים ואינו נראה מן הכביש (ראה תרשים 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 מסתור מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- ג. לא יותרו מסתורי כביסה מחומר פלסטי.

#### 2.2 איזור מגורים א' - בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים

איזור זה מיועד לבניית בתים חד ו-דו-משפחתיים עם יחידת דיור אחת בלבד למגרש.

##### 2.2.1 שטח מגרש מינימלי

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

##### 2.2.2 קווי בנין

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

##### 2.2.3 קווי בנין לבתים חד-משפחתיים (בודדים)

קו בנין קדמי בחזית המשיקה לכביש או דרך:

4.0 בצד התחתון של הכביש  
5.0 בצד העליון של הכביש

4.0 קו בנין אחורי

3.5 קו בנין צדדי

בבנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי החייב הגשה ליעדה באישורה ובהסכמתה, ובהסכמתה הכתובה וחתומה על-ידי בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 1.5 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה כזה יגדל 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 לבנית בית דו-משפחתי יש לקבל הסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בנית 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 תינתן שום הקלה לקו בנין צדדי המצויין לעיל בסעיפים 2.2.3, 2.2.4.

##### 2.2.5 מבני עזר/חניה

לא תותר בנית כל מבנה עזר מחוץ לקווי הבנין, למעט מבנה חניה. תותר הכללת המקלט במבנה החניה.

א. היתר למבנה חניה

בניה של מבנה חניה תהיה על-פי תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח בהתאם לסעיפים 9, ו-10 לעיל למתחם בשלמותו, או לשני מבני חניה בקיר משותף באישור הועדה המקומית ובהתחייבות הבעלים לביצוע החניה.

ב. הוראות בניה למבנה חניה (תרשימים מס' 8.7)

- שטח מיירבי - 30 מ"ר ברוחב מקסימלי של 4.0 מ'

## - קווי בנין למבנה חניה

שיפוע המגרש מגרש בצד עליון של הדרך  
מגרש בצד תחתון של הדרך

צד	קדמי	צד	קדמי	
0	4.0	0	5	0 - 10%
0	3	0	*0-1.5	10% ומעלה

\* משולב בקיר תמך. היתר על-פי תכנית פיתוח בלבד. בכל מקרה תכנית בינוי 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, שטח קומת הקרקע לא יעלה על 150 מ"ר. שטחם של מבני עזר כהוראתם בסעיף 2.2.5 אינו כלול בהוראה זו.

2.3 איזור מגורים א.1

שטח זה מיועד לבנית בתים טוריים (קוטג'ים) בקיר משותף. לא יותר שילוב אנכי של יחידות. לשטח הנ"ל תוגש תכנית בינוי שתכלול, בנוסף לאמור בסעיף ב.9 לעיל חלוקת המתחם לחלקות בהתאם לבנינים ותת-חלוקה של החלקות למגרשים בהתאם ליחידות דיור.

2.3.1 מס' יחידות הדיור למתחם

מתחמים כמסומן בתשריט: מתחם ח-1 - 22 יח"ד.  
מתחם 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 תכנית בינוי. בכל מקרה מרווח בין הבנינים כהגדרתם בסעיף 2.3.2 לעיל לא יקטן מ-8 מ'.

2.3.4 מבני עזר

לא תותר בנית מבני עזר.

2.3.5 חניה

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

2.3.6 שטח בניה מירבי

שטח הבניה המירבי המותר 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. איזור למבני ציבור

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום כהה מיועד למבני ציבור וחברה. בתחום המרכז האזורי ובאזורים נוספים כמסומן.  
א. בשטח זה יבנו בהתאם לנספח בינוי רעיוני שאושר בידי מועצת תכנון עליונה משרד, חדר נשק, מועדון, מרפאה, ושרותים מסחריים (צרכניה וחנויות) עד

לנה זנאה  
202/1  
גלר  
16.1.1991

- 250 מ"ר.
- ב. גובה הבנינים מלבד בית הכנסת יוגבל לשתי קומות מעל מפלס הקרקע. גובה בית הכנסת לא יעלה על 9 מטר ממפלס הכניסה, במפלס הגג הגבוה ביותר.
  - ג. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ע"ג תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
  - ד. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח.
  - ה. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 100% בבנין כולו ולא מעל 50% בקומה אחת.

#### 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 למינהם באישור הועדה.
- (5) למיקום מקלטים ציבוריים.
- (6) לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום, להוציא שטח המסומן בקווי שתי וערב ברקע התשריט (ראה סעיף 11 להלן).

#### שטחים למבני מלאכה, אחסנה ותעשייה

- מבנים למלאכה, תעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט. 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 לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום החניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה. השטח מוגדר כאיזור לתכנית בינוי.

#### שטח שייעודו יקבע בעתיד

- ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו צורכי הישוב. לא יותר כל שימוש בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעוד השטח כולו.

#### שבילים ורחבות

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חרום ושירותים, שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

#### שטח שטחים לדרכים

- דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

#### חניה פרטית הגובלת בשטח פרטי פתוח

- חניה או גישה לדיירי בתים הגובלים בשטח פרטי פתוח, תהיה מרוצפת ותקבל טיפול נופי המשתלב בשטח הפתוח.

#### שטח למתקנים הנדסיים

- שטח זה מיועד לגנרטורים, טרנספורמטורים, תחנות מיתוג, מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דוודי קיטור ומים מרכזיים, מתקנים סולריים מרכזיים, טורבינות-רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביוב ומתקנים תברואתיים אחרים. כמו-כן מיועד שטח זה לחנית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

#### אתר עתיקות

- א. בשטחים המצוינים כאתר 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 תכניות בינוי ופיתוח ו/או תכניות פיתוח לתשתית על-פי סעיפים ב.9, ב.10 לעיל. בכל מקרה, לכל בקשה להיתר בניה תצורף תבנית לפיתוח המגרש בקנה מידה 1:100.
- 1.1.1 הוראות לפיתוח תשתית ומגרשים:  
1.1.1.1 קירות תומכים יבנו בציפוי אבן טבעית מלבנית מסותתת ומעובדת בעיבוד תלטיש בלבד. גובה הקיר לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים, פני הקיר בשפוע 3% כלפי מעלה, בקירות ייבנו תפרים בגבולות המגרשים (לפי תרשים מס' 8) בהפרשי גובה מעל 1.5 מ' יבנה מעקה בטיחות ממתכת בגובה מינימלי של 90 ס"מ מראש הקיר.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.  
1.1.1.2 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.  
1.1.1.3 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.  
1.1.1.4 גדרות (ראה תרשים מס' 8) - אבן טבעית בגובה 40 ס"מ בצד הדרך בדוגמת הקירות התומכים, הגדרות ישתלבו בחזיתות שכנות לפי אישור הועדה המקומית.  
תותר סוכת מתכת על גדר אבן לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה.  
גובה סוכת המתכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.  
1.1.1.5 שערים מסוכת מתכת ברוחב 1.5 מ' בגובה הגדר אולם לא למעלה מ-2 מ' גובה. מיקום השער 3.5 מ' מגבול המגרשים בצד החניה (ראה תרשים מס' 8).  
שער לחניה ברוחב החניה מסוכת מתכת או תריס משלבי עץ או מתכת אופקיים.  
1.1.1.6 מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.  
1.1.1.7 מדרגות עליה או ירידה למגרש - במקביל לגבול המגרש הקדמי, עם מעקה בנוי, כדוגמת הגדר/קיר תומך. במגרש שאין בו כניסה לרכב, תותרנה מדרגות ניצבות לגבול המגרש.
2. מתקני אשפה ציבוריים  
בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. תכנית בינוי ליותר מיחידת מגורים אחת תכלול סימון למיקום המיכל השכונתי שיקבע ע"י המועצה.
3. נטיעות עצים ושמירתם  
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או משטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. חלה חובת נטיעת 3 עצים לפחות עד תום הבניה.
- פרק ז' : תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול  
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 והתיעול.
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב  
כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב 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 ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. תיאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

#### פרק ח' : שונות

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.

2. פיקוח על הבניה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מקלטים  
תותר הקמת מקלטים, מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסכמת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי דרכים.

4. תקן חניה  
באזורי המגורים יוסדרו בתוך המדרכה או בחניות מרוכזות מקום חניה אחד ליח"ד עד 120 מ"ר ו-2 מקומות ליח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר. באזורי מבני ציבור, מוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת הכביש המתוכנן.

#### ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית

חתימת המגיש

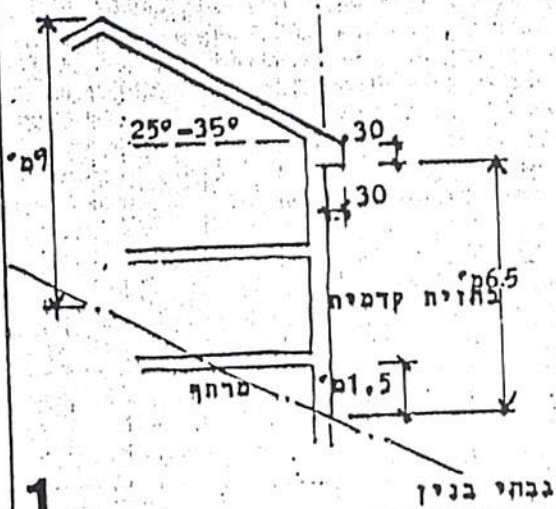
תאריך

חתימת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
סועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 409/1	מס' 191
הועדה המקומית בישיבתה ה- 191	
מיום 10/1/91	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית/ לחת חוקף	
לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מנהל

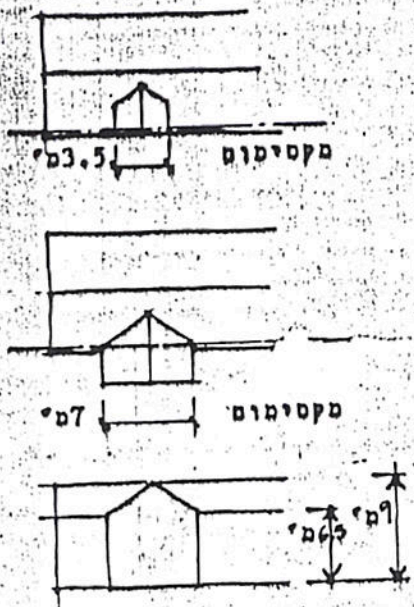
פועצה אזוריה גוש עציון  
תכניה מתאר "נוח-דניאל"

קו בנין



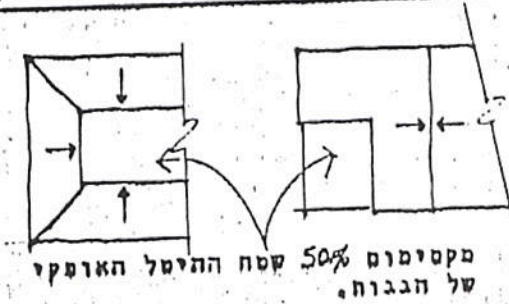
1

תרשימי תרואה בניה



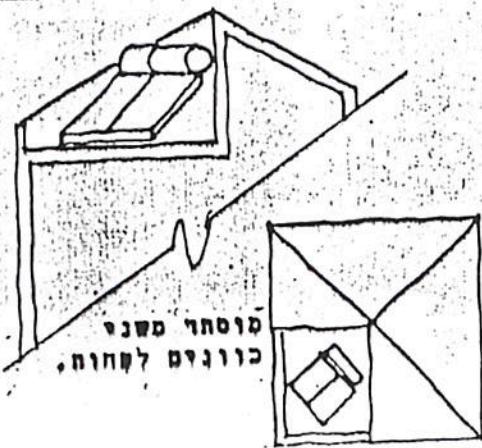
2

גמלון



3

גבוה שטוחים

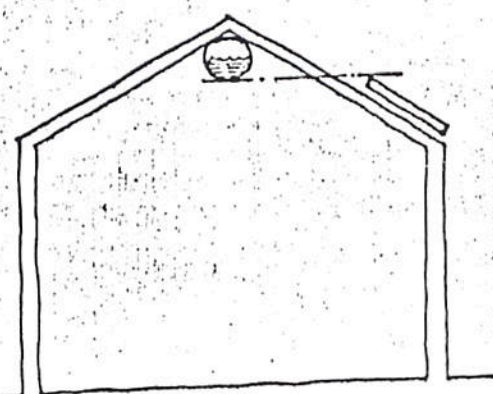


6

דוד שמש דוגמת פחרון.

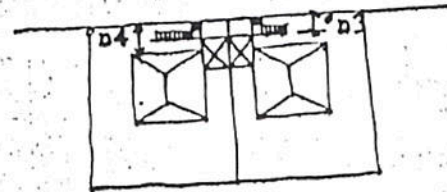
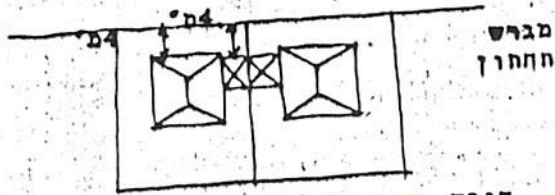
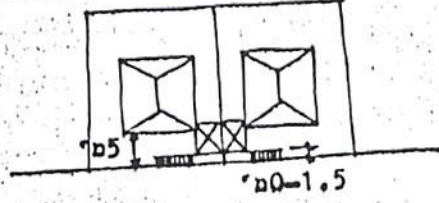
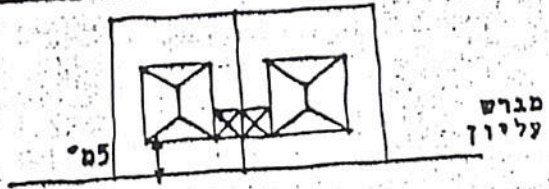
5

דוד שמש דוגמת פחרון.



סועצה אזוריה בוש עציון  
חכניה כחאר "נוה-דניאל"

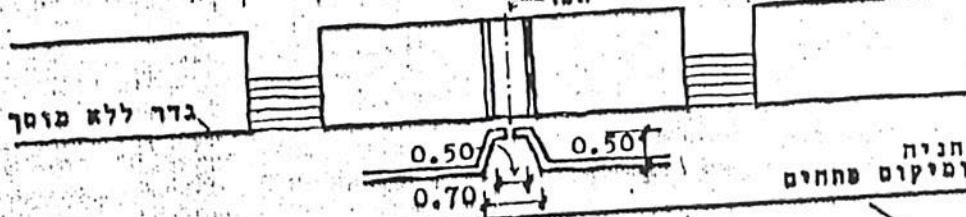
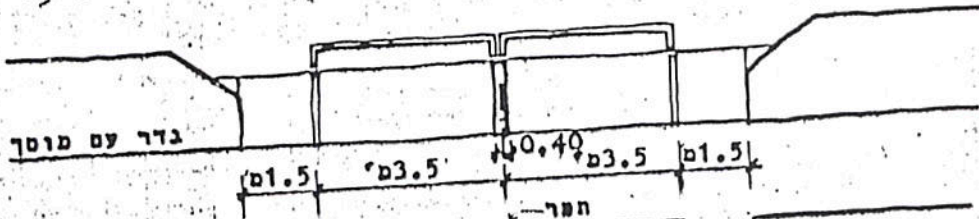
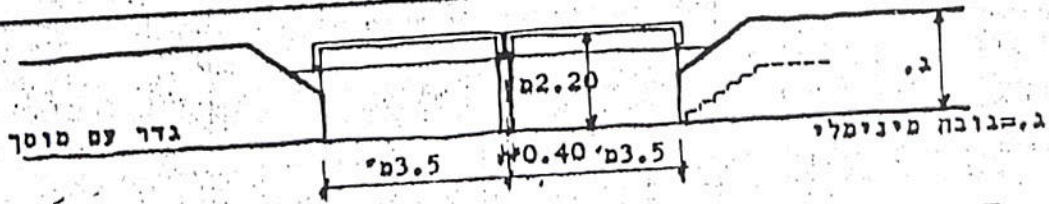
חרשימי חוראוח בניה



חניה בשפועים 10% ומעלה

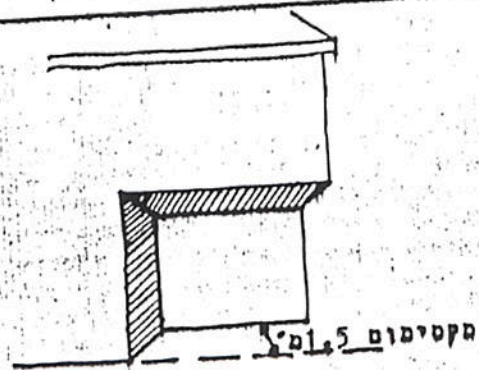
חניה בשפועים 0-10%

7



שילוב חניה בגדרה ומיקום פתחים

8



שטח פתוח מקורה

9