

טכני

מועצה האזורית
18-05-1998

אזור יהודה ושומרון
כת קבל

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי גוש עציון

19.5.1999

6

תכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/1

שינוי לתכניות מפורטות מס' 402, 402/1, 402/3

"נוה דניאל"
אגודה שיתופית להתיישבות
כפרית (התלתיאל)
הפועל המזרחי בע"מ

לישוב

נוה דניאל

- יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
- מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
ההסתדרות הציונית- החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים
- עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ. רבקה 11, ירושלים.
- מבצעי התכנית: משרד הבינוי השיכון,
המנהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך: 14/6/98

טכני

19.5.1999

| עמ' | תוכן העניינים: |
|-----|---|
| 3 | פרק א' - התכנית |
| 4 | פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות |
| 6 | פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בתכנית |
| 7 | פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית |
| 7 | פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה |
| 11 | פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול |
| 12 | פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים |
| 13 | פרק ח' - שונות |
| 14 | פרק ט' - מרכיבי ביטחון |
| 14 | פרק י' - היתרי בניה |
| 16 | פרק יא' - חתימות |

גולד

19.5.1999

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/1 נוה דניאל

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402, 402/1, 402/3

פרק א': התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות רוחב 120350-121800 ובין קואורדינטות אורך 162500-164100 נ.צ. (רשת ישראלית ישנה).
גוש 5 פסיקאלי חלק מחלקות ואד א-שמי, ובגוש 2 פיסקאלי חלק מחלקות שישהלה, מסור, רס צלאח, באדמות כפר אל חדר.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/1 לישור קהילתי נוה דניאל שנת תשנ"ה 1995.
4. מסמכי התוכנית: 18 דפי הוראות בכתב. תשריטים בקנ"מ 1:2500, המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
נספח מס' 1 - מפה פיסקאליית קנ"מ 1:10000
5. שטח התכנית: כ- 205 דונם.
6. יוזמי התכנית: ועדה מאוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
7. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
והחטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית.
8. עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ, רח' רבקה 11 ירושלים. טל. 02-6711616, מס' רשיון 13571.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
המנהל לבניה כפרית לשובים חדשים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
11. כפיפות לתכניות: כל הוראות תכניות מס' 402, 402/3, 402/1/1 - אשר תכנית זו אינה משנה- יחולו עליה.

12. מטרת התכנית:
- א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי נוה דניאל עבור כ- 235 יח"ד.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית. כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית 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.

13. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 402, 402/1 ו- 402/3.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 402/2/1 לישוב נוה דניאל כוללת תשריט, והוראות בכתב.
2. הועדה: הועדה המאוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציין אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: 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. גובה קומה: מרחק אנכי בין מפלס רצפה למפלס תחתית תקרה שמעליה במידות בין 2.5 מ' נטו ל-3.0 מ' נטו אלא אם כן צוין בפירוש אחרת.
7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הקרקע הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל מרפסת מקורה וכל חלק אחר. ובלבד שגובה החלל יהיה יותר מ 1.8 מטר.
10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. תכנית בינוי ופיתוח:
- א. במגרשים 201-210, 1006 תוכנה תכניות בניוי פתוח כתנאי למתן היתרי בניה.
- ב. תכנית בינוי: המבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת.
- תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו. תכנית בינוי תשמש גם היא כתכנית חלוקה.
- תכנית הבנוי תכלול את הדברים הבאים: העמדת בנינים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
- כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן. כל אלו או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה.
- ג. תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 12 א' לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11 ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תכניות אלה יאושרו ללא הפקדה.
- ג'1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
- ג'2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.
- ג'3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו 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 מהשרותים דלעיל.
12. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס יעביר אליו בכתב סמכויות או מקצתן.

13. מסד: כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. קומה בבסיס הבית, שהגובה האנכי מרצפתה לרצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 2.20 מ'. ובכל היקפה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים יותר מ- 1.50 מ'.

פרק ג: חלוקת שטחים הכלולים בתכנית

| אזור ל: | צבע התשריט | שטח בדונמים | סה"כ באחוזים |
|---------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| מגורים א | כתום | 56 | 27.3 |
| מגורים א מיוחד | כתום עם קוים אלכסוניים | 17 | 8.3 |
| מגורים ב | תכלת | 9 | 4.4 |
| אזור ספורט | ירוק תחום בחום | 2 | 1.0 |
| שטח פרטי פתוח | ירוק | 35 | 17.0 |
| מתקנים הנדסיים | אפור תחום בחום מרוסק | 5 | 2.5 |
| אזור למבני צבור | חום תחום בחום | 29 | 14.1 |
| מלאכה, תעשייה ואחסנה שביל | ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים | 16 | 7.8 |
| דרך מוצעת | אדום | 4 | 2.0 |
| דרך קיימת | חום בהיר | 27 | 13.2 |
| סה"כ | | 205 דונם | 100% |

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים
לא ישמשו 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 אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ופיתוח, ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
 - (2) תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח, ע"י מודד שהוסמך לכך.
 - (3) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לדעיל.
 - (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 - (5) בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה.
 - ב. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה, מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקנ"מ 1:250, תכנית פיתוח ותכניות הבנין לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית וכן יחוייב מגיש הבקשה לבצע בדיקת בטונים תקנית למגורים, ובדיקת בטונים ואינסטלציה למבני ציבור.

3. היתרי בניה - יפורטו הוראות להוצאת היתרי בניה בפרק י.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי
 - 1.1. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
 - 1.2. בכפופות לסעיף 1.1 לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
 - 1.3. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
 - 1.4. בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בנייתו.
 - 1.5. חניה במבנים באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

402/2/1

402/1
315
19.5.1991

- 2.1 אזור מגורים א' - בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.
- 2.1.1 במגרשים הקיימים הבאים, המיועדים לבניית בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים: 1-34, 46-50, 101-106, 138, 146, יחולו הוראות תכנית 402/1.
- 2.1.2 במגרשים הקיימים הבאים, המיועדים לבניית בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים: 35-41, 44, 69-76, 79-99, 116-120, 122-126, יחולו הוראות תכנית 402/3.
- 2.1.3 במגרשים חדשים המיועדים לבניית בתים חד-משפחתיים: 138, 146. יחולו הוראות תכנית 402/3 בכל האמור לבניית בתים חד-משפחתיים.
- 2.2 אזור מגורים א' מיוחד.
- 2.2.1 שטח זה מיועד לבניית בתים טוריים (קוטג'ים) בקיר משותף. יותר שילוב אנכי של יחידות. לשטח תוגש תכנית בנוי אשר תכלול בנוסף לאמור בפרק ב' סעיף 12 לעיל, גם חלוקת השטחים למגרשי בניה בהתאם לבנינים, וכן תת-חלוקה לפי יחידות הדיור.
- 2.2.2 מס' יחידות הדיור בכל בנין לא יקטן מ-4 ולא יעלה על 7 יחידות.
- 2.2.3 לא יבוצעו חלונות או פתחי יציאה במבנה או יציאות צנרת הפונים לעבר יחידת דיור אחרת.
- 2.2.4 קרי הבנין יהיו: קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, לרחוב או לדרך):
5.0 מ'
4.0 מ'
4.0 מ'
קו בנין אחורי:
קו בנין צדדי:
- 2.2.5 גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים לבנין, בגג משופע, ו- 8.0 מ' בגג שטוח כולל מעקה.
- 2.2.6 שטח מירבי לכל יחידת דיור לא יעלה על 220 מ"ר בשתי קומות. ו- 115 מ"ר בקומה אחת.
- 2.2.7 תכנית הקרקע לא תעלה על 130 מ"ר לכל יחיד כולל מבנה עזר.
- 2.2.8 אם הבנין לא יבנה בהינף אחד, תוספות בניה ינתנו בהצגת הסכמת השכנים בפני הועדה.
- 2.2.9 תכנון הבנין בכללותו, יעשה ע"י אדריכל אחד, ויוגש לרישוי כמבנה אחד.
- 2.2.10 יותר מבנה עזר למחסן, חניה וחדר הסקה בשטח עד 25 מ"ר או בגובה עד 2.50 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים לבנין.
- 2.3 אזור מגורים ב'

(275)

שטח זה מיועד לבניית בתים מדורגים בקבוצות של עד 6 יח' לכל מגרש.

2.3.1 במגרשים קיימים מס': 130,129,128 . יחולו הוראות תכנית 402/1/1.

2.3.2 במגרשים חדשים מס' 421-424 יחולו הוראות תכנית 402/1/1 , בכל האמור לגבי בניית בנינים מדורגים.

2.4 קומת מסד
תותר הקמת קומת מסד מתחת למפלס רצפת המגורים. קומת המסד לא תיועד למגורים אלא למטרות אחסון, חדרי מכונות ושטחי עזר. גובהה המירבי לא יעלה על 2.20 מ' נטו ושטחה המירבי לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו.
כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות כמפורט בסעיף 2.1 -ט' לעיל, יאטם וימולא בחומר מילוי לפני יציאת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המסד לא תכלוט יותר מ-1.50 מ' מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.

2.4 גימור חזיתות הבתים

2.4.1 - חזיתות הבתים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל פניה הגלויות, חשפי חלונות בפנינות הבנין יהיו בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבנין. יותר שילוב של אלמנטים בודדים של בטון חשוף, אבן טבעית, לבנים שרופות וכד'.

2.4.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.4.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי בחצץ אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יאושר גג עם הלבנה על אסלפלט, או יריעות איטום גלויות ללא כיסוי כנ"ל.

2.5 דודי שמש

2.5.1 בגרות משופעים יהיה הדוד בחלל והקולטים על הגג.

2.5.2 במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאזימוט 15 - 18) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני הכיוונים ואינו נראה מן הכביש (ראה תרשים מס' 6).
פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מהכביש, ולא יבלוט מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה.

2.6 מתקן כביסה

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתר מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.

2.6.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

4. אזור מלאכה, תעשייה ואחסנה.

4.1 בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה)

רעש, זיהום אוויר וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה.

- 4.2 גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף, יוגשו לאישור הועדה.
- 4.3 קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט אך לא יפחתו מ-5.0 מ'.
- 4.4 השטח המותר לבניה לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 4.5 פתרונות לחניה ינתנו במסגרת המגרש ועל פי דרישות מהנדס הועדה.
5. איזור למבני ציבור
- 5.1 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי מפורטת שתבטיח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערבות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להוכלי רגל.
 - ג. מערכת הספקה ראשית של מים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 - ו. מבנה למכולת או צרכניה.
 - ז. מקום תפילה.
 - ח. מרפאה או טיפת חלב.
 - ט. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר / איו"ש.
 - י. מתקנים הנדסיים.
- 5.2 היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי בצוע הפתוח והתשתיות. כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
- 5.2.1
- 5.2.2 תנאי למתן היתרי הבניה למגורים בכל שלב יהיה קיום 2 התנאים הבאים:
- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 5.1.
 - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- 5.2.4 הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים בכל בהתאם לתכנית זו.
- 5.2.5 קוי בנין למוסדות הציבור לאורך דרכים לא יפחתו מ- 5 מ'.
- 5.3 במגרש לבנין צבורי מס' 1006, תוכן תכנית בנוי ופתוח על פי הנדרש בפרק ב' סעיף 12 (א,ב), כתנאי למתן היתר בניה.

6. שטח פרטי פתוח
יעודו של שטח זה כלהלן:
א. שטחים לגינות, גנים, חורשות ומטעים.
ב. מגרשי משחקים.
ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
ד. שטחים למתקנים הנדסיים.
ה. שטחים למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
ו. שטחים להקמת מרכיבי בטחון.
ז. בשטח הפרטי הפתוח לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום ולרכבי המועצה.
7. אזור ספורט.
מבנים ומתקנים לספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מחייב הכנת תכנית בנוי לאישור הועדה.
8. שבילים
שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.
9. שטחים לדרכים
דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.
10. 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 לביווב ומתקנים תברואתיים אחרים. כמו כן מיועד שטח זה לחניית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
1.3 גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 3.0 מ'.
1.4 גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.
1.5 במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. במרחק שלא יפחת מ 0.5 מ'.
1.3 שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
1.5 גדרות - אבן טבעית בגובה 30 ס"מ בצד הדרך בדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות שכנות לפי אישור הועדה המקומית. הגדר לצד הרחוב, תעוצב הפתרון אחיד לכל אורכו של הרחוב לפי אישור הועדה.

- תותר סבכת מתכת על גדר לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה.
גובה סבכת המתכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
שערים מסבכת מתכת ברוחב 1.5 מ' בגובה הגדר ולא למעלה
מ-2 מ' גובה. שער לחניה ברוחב החניה מסבכת מתכת או משלבי
עץ או מתכת אופקיים.
1.6
1.7 מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים
ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברוחב. הסרת המתקן תבוצע
בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים
תעבורתיים או תברואתיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי
על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.
3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי
הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות
גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן
הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או
חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות
בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר
ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות
המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
3.3 שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בשימושי קרקע,
זכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית
הטבעית בשטח שאינו בניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה
בעתיד וזאת ע"י:
א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש
התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות
על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן
להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של
חלק משטח המגרש.

4. 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 בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י
הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

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 בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כיוו
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הכיוו לפי דרישות הועדה. הפתרון יהיה כולל טיהור וסילוק באישור ועדת המשנה לכיוו.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, כיוו וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מקלטים ומרחבים מוגנים
תותר הקמת מקלטים ומרחבים מוגנים מעל או מתחת לפני הקרקע. לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים. מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן קומתי ומקלט הוא בשטח מינימלי של 5 מ"ר ליחיד אחת. חישוב שטחי המרחבים המוגנים יעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
שטחים 1992.

7. 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 ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים. אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' תת קרקעי.

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

3. חניות
באזורי מבני הציבור, מוסדות ומבני תעשייה ומלאכה, תקבע החניה עפ"י דרישות מהנדס המועצה ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.
תקן החניה יהיה 1:2 בבניה צמודת קרקע, ו- 1:1.8 לבניה רוויה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון
א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט

הבא:

מחסן תחמושת / נשק.

גדר רשת היקפית.

דרך היקפית.

תאורת בטחון היקפית.

סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

- ב. 1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

פרק י' - היתרי בניה

א. כל בקשה להיתרי בניה תכלול את התכניות דלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בק.נ.מ. 1:100.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה, על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקנ.מ. 1:250.
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בקנ"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה המגרש לקצה הנגדי, לרבות חתך מבנה צמוד למבנה המוצע.
5. 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 בקנ.מ. 1:100 כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלטי הקו.
6. במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אגף מיגון.
8. קירות תומכים בין מגרשים יבנו על גבול המגרש במתווה ומפרט אשר יוסכם ע"י הבונים במגרשים והועדה המקומית.

ב. היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:

1. שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר בניה, הן באשר למיקום והן באשר למפלסים.
- ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

ג. ערבות כנגד נזקים:
היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

פרק יא' - חתימות

י. מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רוקה 11, ירושלים
 טל 711616

חתימת המתכנן

חתימת המגיש
 החטיבה להתישבות
 בהסתדרות הציונית

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|
| חתימת קמ"ט אפוטרופוס | הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון תכנית מס' 402/2/1 לישוב נוה 3 הועדה המקומית בישיבתה ה- 1/99 מיום 28/1/99 החליטה להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל. יושב ראש הועדה 431 | חתימת הועדה / יו"ר תאריך |
|-------------------------|---|-----------------------------|

עורך התכנית: אדריכל: י. מולכו אדריכלים בע"מ
 כתובת: רוקה 11, ירושלים.
 טלפון: 02 - 6711616

תאריך: 11.5.99

הצהרת עורך התכנית
 אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
 השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
 המופיעים בתקנון תכנית זו.
 כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
 לתשריט הנוכחי.

י. מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רוקה 11, ירושלים
 טל 711616

י. מולכו אדריכלים בע"מ

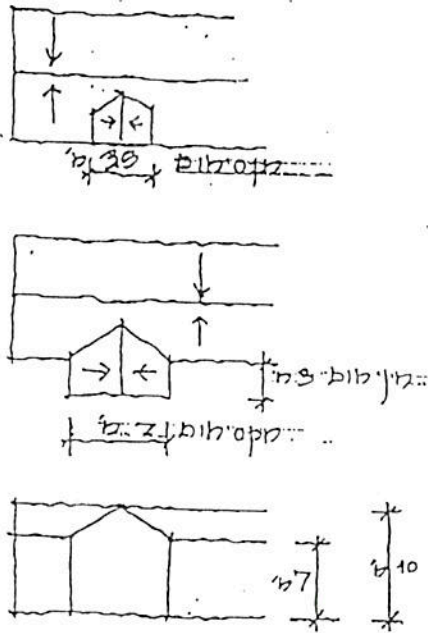
11.5.99
 תאריך

מתן תוקף

הפקדה

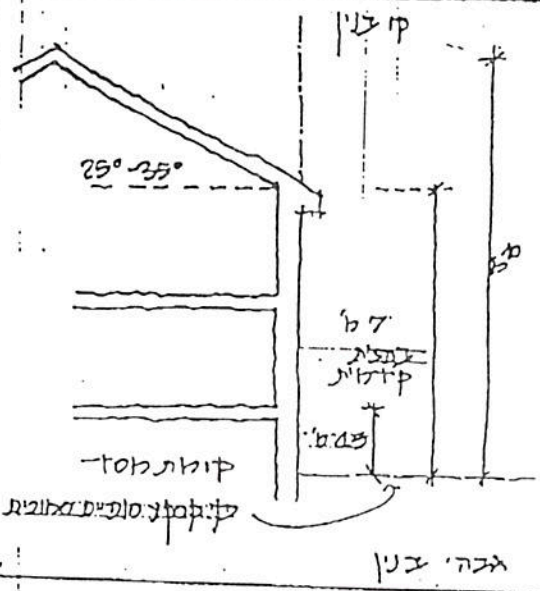
תרשימי הוראות, בניה

מוטעה אזורית גוש. טעיון
תכנית מתאר "נוח דניאל"



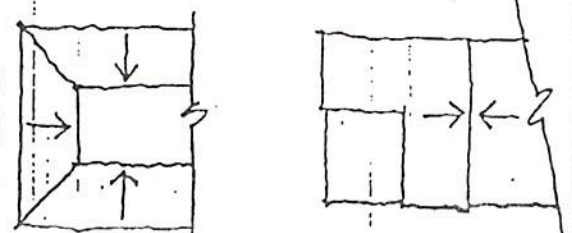
2

גמלון



1

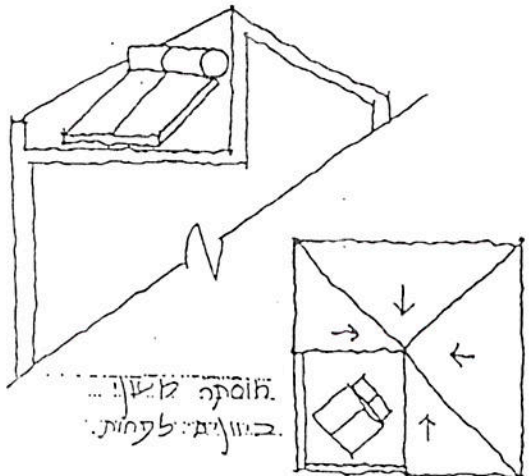
גובה צל



מקסימום של גובה
ההיגוי והצדדים של הגגות.

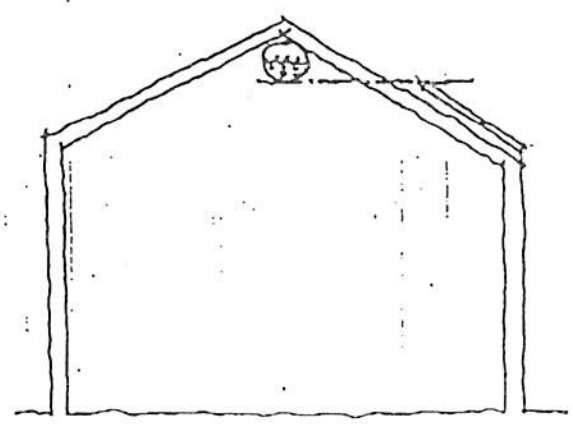
3

גגות אלו



6

הוד עממי- דוגמת פתוח

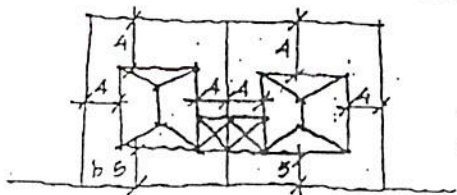


5

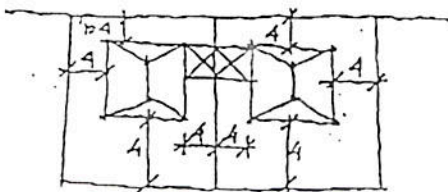
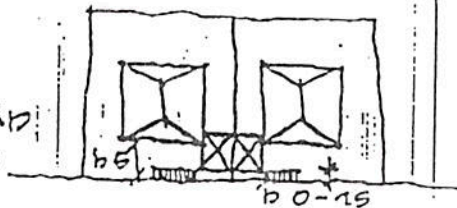
הוד עממי- דוגמת פתוח

תרשימי הוראות בניה

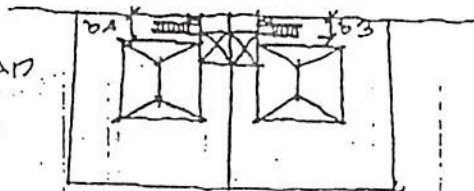
מועצה אזורית גוש עציון
מחלקת תכנון



מגיש עליון



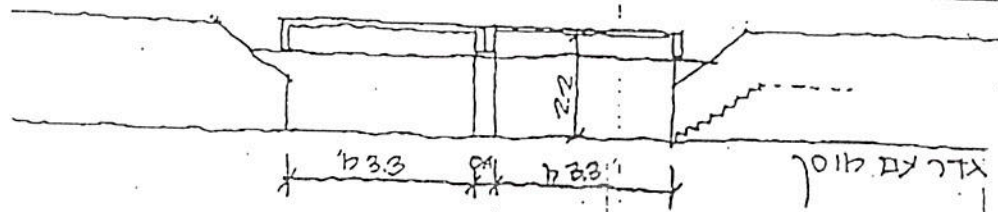
מגיש תחתון



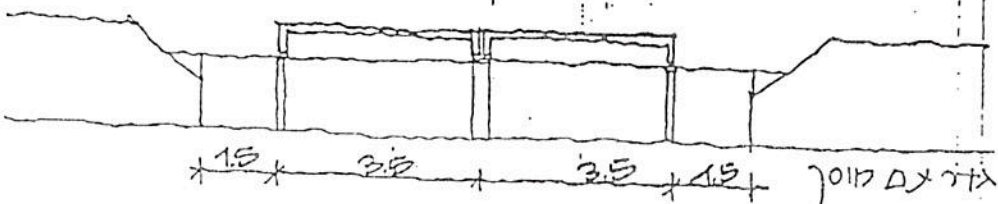
7

תורה גשיקים 100-0

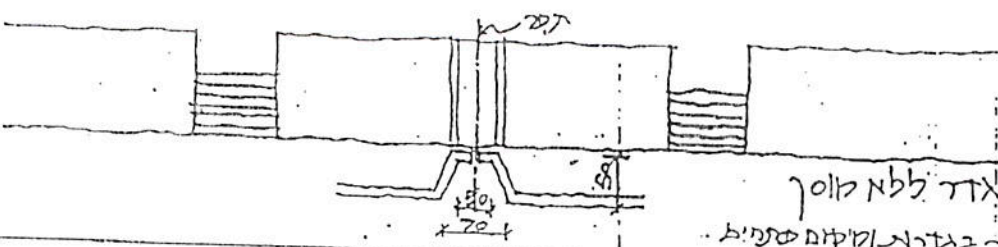
תורה גשיקים 100-0



גדר עם קווס



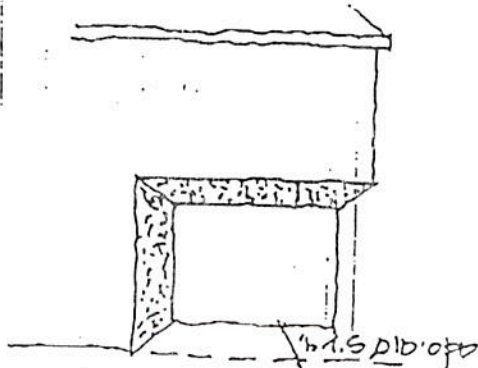
גדר עם קווס



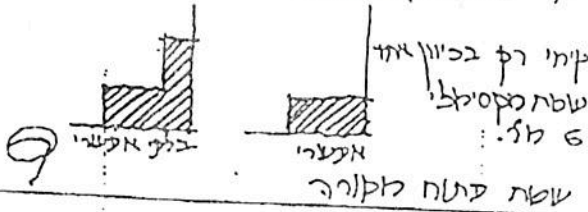
גדר לכת קווס

הצגת תורה בגדר ומקום סתמים

8



מקום סתמים



קווס רך בכיוון אחד
מקום סתמים
מקום סתמים
מקום סתמים

9