



<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים :</u>
3	התכנית ..... פרק א' -
4	פירוט מונחים והגדרות ..... פרק ב' -
6	חלוקת שטחים הכלולים בתכנית ..... פרק ג' -
7	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית ..... פרק ד' -
7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה ..... פרק ה' -
13	פיתוח, נטיעות וקירות גבול ..... פרק ו' -
14	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים ..... פרק ז' -
15	שונות ..... פרק ח' -
15	מרכיבי ביטחון ..... פרק ט' -
16	היתרי בנייה ..... פרק י' -
17	חתימות

אזור יהודה ושומרון  
**מועצת תכנון עליונה**  
 מרחב תכנון מקומי גוש עציון  
 תכנית מפורטת מספר 402/2/2 נוה דניאל  
 שינוי לתכנית מתאר מספר 402 ושינוי לתכניות מתאר אזורית 5 – RJ

**פרק א': התכנית**

1. **המקום:** בין קואורדינטות רוחב 621800-620350 ובין קואורדינטות אורך 212500-214200 (רשת ישראל חדשה).
2. **גבול התכנית:** כמותחם בקו הכחול בתשריט לתכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2.
3. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2 לשוב קהילתי נוה דניאל. הוראות לתכנית מתאר מפורטת מספר 402 אשר תוכנית זו אינה משנה, יחולו על תכנית זו.
4. **מסמכי התכנית:** 17 דפי ההוראות לתכנית בכתב והתשריט בק"מ 1:2500, ו- 1:5000. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. **שטח התכנית:** כ- 922.9 דונם.
6. **יזמי ומגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
7. **מגישי התכנית:** המועצה האזורית גוש עציון. ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.
8. **עורך התכנית:** יצחק רוזנברג מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.
9. **מבצעי התכנית:** משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית מחוז ירושלים.
10. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש.
11. **מטרת התכנית:**
  - א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי נוה דניאל עבור 141 יח"ד.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שוני בתחום התכנית. כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
  - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור 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 שיעודם ייקבע בעתיד ואופן קביעת היעוד.
12. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 402.

**פרק ב': פירוט מונחים והגדרות**

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2 לשוב נוה דניאל כוללת תשריט והוראות בכתב.
2. הועדה : הועדה המאוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו 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 רצפה שמעליה במידות בין 2.5 מ' ל - 3.0 מ' אלא אם כן צויין 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 כל חלק אחר.
10. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. אזור לתכנית מפורטת :
  - א. תכנית על שטח הישוב כולו או חלקו הוא איזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגדר ותאושר תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מנה בנפרד ע"י הועדה.
  - ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
  - ג. תכנית חלוקה : בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהייה מבוססת על תכנית זו. תכנית בינוי תשמש גם היא כתכנית חלוקה.
12. תכנית בינוי ופיתוח :
  - א. תכנית בינוי : המבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת. תכנית הבינוי תכלול את הדברים הבאים : העמדת בניינים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכניות ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים ופיתוחו הכללי של השטח כגון : קוי ניקוז, קווי 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, כל אלו או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה.

- ב. **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.
- 1.ב. תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
- 2.ב. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה על פי מתחמים שלמים.
- 3.ב. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.
13. **המהנדס:**  
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס יעביר אליו בכתב סמכויות או מקצתן.
14. **שטח בניה מירבי:**  
כל שטח הרצפות המקורות הנמצאות בשימוש בכל קומות הבניין אשר גובהן יעלה על 1.80 מ'.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית  
(לפי תשריט 11/2001)

אזור המיועד ל:	צבוע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ - %
אזור מגורים א'	כתום	34.8	3.8
אזור מגורים ב'	תכלת	19.2	2.1
שטח פרטי פתוח	ירוק	47.2	5.1
מתקנים הנדסיים	אפור תחום בחום מרוסק	0.7	0.1
שטח שייעודו ייקבע בעתיד	מותחם ירוק	78.5	85.1
אזור למבני ציבור	חום תחום בחום כהה	6	0.7
דרך מוצעת	אדום	30	3.3
סה"כ		922.9	100%

2. אזור מגורים א' – בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.

2.1 במגרשים הבאים, המיועדים לבניית בתים חד משפחתיים: (301-366), ודו משפחתיים (601-608), יחולו הוראות המפורטות להלן:

א. בניית בתים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש אחד:  
קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך):

4.0 בצד התחתון.

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'

ב. בניית בתים צמודים על שני מגרשים, כ"א על מגרש בודד, כאשר הקיר המשותף לשני בתים הצמודים או לשתי מרפסות צמודות, נמצא על הגבול המפריד בין 2 המגרשים. לבניה באופן זה יש צורך בהסכמה בכתב של בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים. במקרה ובניית אחד הבתים הצמודים הקדים את משנהו, יבוצע גימור הקיר המשותף, כדוגמת גימור שאר הקירות החיצוניים של הבית. בקיר המשותף, לא יותקנו כל חלונות פתחי יציאה או פתחי צנרת.

קו הבנין הקדמי (בחזית הפונה לכביש, לרחוב או לדרך)

4.0 בצד התחתון

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'

קו בנין צדדי אחר 6.0 מ'

בניית בתים צמודים כמתואר לעיל, תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי בעת ובעונה אחת.

ג. בניית בתים צמודים – דו משפחתיים על מגרש דו משפחתי:

על שתי חלקות המשנה להיות שוות בשטחן. או אחרת, באישור הועדה המקומית.

כל בית בחלקה יקבל את זכויות הבניה הקבועות בתכנית ליחידת דיור אחת. לבניה באופן זה יש צורך בהסכמה בכתב של בעלי הזכויות של חלקות המשנה. במקרה של בניית רק אחד משני הבתים, יש לבצע את הקיר המשותף בגבול בין שתי חלקות המשנה, גימור הקיר המשותף ייעשה כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יותקנו כל חלונות, פתחי יציאה או פתחי צנרת.

קו הבנין הקדמי (בחזית המשיקה לכביש, לרחוב, או לדרך)

4.0 בצד התחתון

5.0 בצד העליון

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'

בניית בתים דו משפחתיים תחייב ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי במבנה אחד.

ד. במגרשים פינתיים, יש לראות את קו הבנין הפנימיים שאינם פונים לכביש, רחוב או דרך, כקווי בנין צדדיים, ואת קו הבנין בחזיתות הפונות לכביש, דרך או רחוב כקו בנין קדמיים.

ה. מבני עזר בתחום מגרשי המגורים

1. במגרשים תחתונים (הגבוהים מהביש הסמוך), תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד בשטח עד 30 מ"ר שיכלול חניה בלבד.  
קוי הבנין למבנה עזר יהיו כלהלן:  
קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך):  
1.5 מ'  
קו בנין צדדי 0.0 מ'  
קוי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.  
ניקוז הגגות ופתחי מבנה העזר לא יפנו למגרש השכן.
2. במגרשים עליונים (הנמוכים מהכביש הסמוך), תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד בשטח כולל של 50 מ"ר שיכלול חניה ומחסן.  
סה"כ שטחי החניה והמחסן יהיו 30 מ"ר במפלס שמעל הכביש והיתרה במפלס שמתחת לחניה, בתנאי שהמחסן לא יבלוט מקו מבנה החניה שמעליו.  
במגרשים אלה, לא יותר ניצול קומת מסד, כשטחי חניה או מבנה עזר או מחסן.  
כאמור בסעיף 2 לעיל, אם יבוצע מחסן מתחת למבנה החניה.  
גובה פנימי של מבנה העזר יהיה 2.20.
3. גובה פנימי של מבנה העזר יהיה 2.20.
4. גג מבנה העזר יהיה גג שטוח ללא רעפים.

ו. שטח מותר לבניה

1. 220 מ"ר, מזה עד 125 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 2. ה' לעיל, אינם כלולים בשטח זה.

ז. גגות וגובה הבנין המותר (ראה תרשימים מס' 1, 2, 3).

1. גגות הבתים יהיו משופעים ומסוככים 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 ל- 35 מעלות.  
לפחות 50% משטח תכסית הבנין, יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
2. גובה שיא הגג המירבי המסתיים בקודקוד או רכס יהיה 9.0 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה לקיר הבנין.  
אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 8.5 מ' (הגבהים המירביים יימדדו מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לבנין).  
גובה מירבי לקיר אבן יהיה 7.5 מ'.
3. יוצא מכלל זה – סעיף 4 להלן (תרשים מס' 2).
4. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו שיפועי יהיה 10.0 מ' עד שיא הגג, ובלב שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.
5. שינויים בגובה הבניה במגרשים שונים יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

ח. ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח.  
 ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

1. מזחלות ומרזבי מתכת גלויים מנתכי נחושת, אבץ, פח מגלוון, או פח צבוע בתנור.
2. מזחלות מוקפות בארגזי רוח מעץ, בהבלטה מירבית של 60 ס"מ מקיר הבנין או מאבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבנין. לא יותרו ארגזי בטון.
3. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמי או צידית אל הדרך הציבורית, המדרכה או הכביש.

ט. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, מפלס זה בחלקו הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2 אזור מגורים ב'  
 שטח זה מיועד לבניית בתים מדורגים בקבוצות של 4 יחידות דיור למגרש. לשטח זה תוגש תכנית בינוי שתכלול, בנוסף לאמור בפרק ב' סעיף 1' (א,ב) לעיל, גם תת חלוקה של המגרשים בהתאם ליחידות הדיור.

2.2.1 שטח המגרש לבנין  
 לא יקטן מ - 1.0 דונם ולא יגדל מ - 1.25 דונם.

2.2.2 מספר יחידות דיור בבנין  
 לא יעלה על 4 יחידות.

2.2.3 קוי בנין  
 קו בנין קדמי (בחזית הפונה לכביש, לרחוב או לדרך)

6.0 מ'

4.0 מ'

4.0 מ'

קו בנין אחורי

קו בנין צידי

2.2.4 מבני עזר  
 לא תותר בניית מבני עזר.

2.2.5 חניה  
 חניה פתוחה תהיה בשטח המגרש ותסומן בתכנית הבינוי. יותר שילוב חניה מקורה בחלק מיחידות הדיור בתוך קוי הבנין כמפורט בסעיף 1.1.5 להלן.

2.2.6 שטח בניה מירבי  
 שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור לא יעלה על 210 מ"ר.

- 2.3 קומת מרתף  
 תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס רצפת המגורים. קומת המרתף לא תיועד למגורים אלא למטרות אחסון, מחדרי מכונות ושטחי עזר. גובהה המירבי לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה המירבי לא יעלה על 30 מ"ר.
- כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות יאטם וימולא בחומר מילוי לפני יציקת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.50 מ' מעל למפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.
- 2.4 גימור חזיתות הבתים
- 2.4.1 חזיתות הבתים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל פניה הגלויות, חשפי חלונות בפינות 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 יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישלבו בחזיתות בניי השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.4.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהו מפגע נופי: כיסוי בחצץ אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יאושר גג עם הלבנה או אספלט, או יריעות איטום גלויות ללא כיסוי כנ"ל.
- 2.5 דודי שמש
- 2.5.1 בגגות 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 מספר 6).  
 פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מהכביש, ולא יבלוט מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה.
- 2.6.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

### 3. אזור למבני ציבור – תשתיות ומסחר

3.1 לא יינתנו 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 להולכי 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.

3.2

3.2.1 היתרי הבניה למגורים יינתנו על פי שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ – 100 יחידות דיור.

3.2.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
- ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנשתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצת הביצוע מניח את דעתה.
- ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים בכל בהתאם לתכנית זו.
- ד. קוי בנין למוסדות הציבור לאורך דרכים לא יפחתו מ – 5 מ'.

4. שטח פרטי פתוח:

ייעודו 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 המלקט 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 חרום ולרכביה מועצה.

5. שטח שייעודו ייקבע בעתיד

יעדו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

6. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.

7. שטח למתקנים הנדסיים  
 שטח זה מיועד לגנרטורים טרנספורמטורים, תחנות מיתוג מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דודי קיטור ומים מרכזיים. מתקנים סולריים מרכזיים, טורבינות רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביוב 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 יינתנו 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.  
 גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.0 מ'.  
 גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.  
 במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 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.  
 תותר סבכת מתכת על גדר לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה.  
 גובה סבכת המתכת לא יעלה על 100 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 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.
- 1.7 מסלעות – מאבני האזור, עם ניסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים  
 בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 ו-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 חשבונו.
- 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 מקבלות 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 לאורךן 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 לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

פרק ז' - חתימות

המקומית לתכנון ולבניה	
יצרה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' <u>429/2</u>	לישוב <u>גוש עציון</u>
יעדה המקומית בשיבחה ה- <u>1101</u>	יום <u>13/3/01</u>
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

מועצה אזורית גוש עציון  
 מהנדס המועצה  
 יצחק רוזנברג אדריכל  
 מ.ר. 34868

חתימת עורכי התכנית

חתימת יזם ומגיש

חתימת המבצע  
(משרד הבינוי והשיכון)

חתימת בעל הקרקע

תאריך

הצהרת עורכי התכנית המעודכנת

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים בפרקים ג' ו - ו' והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מועצה אזורית גוש עציון  
 מהנדס המועצה  
 יצחק רוזנברג אדריכל  
 מ.ר. 34868  
 שם, תפקיד

28.5.01  
 תאריך