

1/2007

צירוף תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 402/3 נוה דניאל

תיקון מס' 1/93 לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/1, 402

פרקי אי: התכנית

1. המסוס: בין קואורדינטות אורך 120300 - 120400 ובין קואורדינטות רוחב 164050 - 163600 נ.צ. (חמת ישראלית), גוש 5 פיסקאלי חלק מהחלקות זאד א-שמי, ובגוש 2 פיסקאלי חלק מחלקות שישהכה, מסור, דס עלאה, באדמות בכר אל חדר.
2. גבול התכנית: כמוחתם בתשריש בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 402/3 למתחמים ג,ו,ז, י, י"א, בישוב קהילתי נוה דניאל שנת תשנ"ג - 1993.
4. התשריש ונספחים: התשריש בקנ"מ 1:1000, והנספחים בקנ"מ, 1:200 1:500 המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 46.5 דונם.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון.
8. עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ, רבקה 11, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכיש הממשלתי והנשזש ביהודה ובשומרון.
11. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח לשכונה בישוב הקהילתי נוה דניאל, ב-53 מגרשים, 39 מגרשים חד משפחתיים ו-14 מגרשים דו משפחתיים.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים- בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. שינוי ביטודי קרקע משפ"פ למגורים א'.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, בינוי ופיתוח.
 - ה. קביעת הוראות לשיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - ז. קביעת מפלסים מרבים לקומות מגורים תחתונות בכל אחד מהמגרשים.
12. יחס לתכנית אחרת: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 402, 1-402/1.

פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

1. תכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 402/8 לישוב נוה דניאל כולל תשריט, נספחים והוראות בכתב.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון.
3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוטן או במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציון 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 יבנות בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. סומה : מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בניה מותר : מוגדר ע"י מישור דמיוני, שנקבע בנספח הבינוי, בגובה מסויים מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים לקו הבנין, אשר מעליו לא יבנות 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 במפורש בתכנית.
11. תכנית בינוי א - תכנית בינוי בפיתוח
תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים שירותיהם מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קו ניקוז, קו 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 המושט הממוצע ונ"ל א"ל א"ל, הקצאת לוחיקי התכנון ולפי האות עיניה של הועדה.
ב - תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנין בהתאם לסעיף 11 א' לעיל תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים כולל קירות תמר, ביווב ומים, חשמל, תאורה ועלפון. תעשה התכנית על בסיס תכנית מדידה ואשר תהיה מבוססת על פי תכנית מתאר מפורטת מאושרת.
תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב'1. - לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יחידים וברורים, תוכנית היגוש ותאושרת תכנית בינוי ואליה תצורה פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו, תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

ב'2. - תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתמחים שלמים.

ב'3. - יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו, ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, שלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

12. המהנדס: מנהל לשכת התכנון באיו"ש או מהנדס הועדה המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויות, כולן או מקצתן.

13. שטח בניה מירבי: כל שטחי הרצפות המקורות הנמצאות בשמוש בכל קומות הבנין וחללי הגגות אשר גובהם יעלה על 1.80 מ'.

למעט שטחי קומת מסך אשר יצויינו בסעיף 1.2.

14. מפלס מירבי של קומת מגורים תחתונה: מפלס מירבי מעל פני הים של קומת המגורים התחתונה, מעל מפלס קומת המסד, כפי שמצויין בנספח הבינוי עבור כל מגרש ומגרש.

צדקה ג': חלוקת שטחים הכלולים בתכנית

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א	כתום	30.6	66%
דרך קיימת	חום בהיר	9.0	19%
שטח פרשי פתוח	ירוק מותחם בירוק	6.9	15%
סה"כ		46.5	100%

השטחים נמדדו גרפית ואינם סופיים.

פרק ד: תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

תכליות ושימושים:

1. לא ישמשו קרקע או בניו הנמצאים באיזור המסומן בתשריש, לשום תכלית פרט לתכליות המפורשות ברשימת התכליות, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניו.

2. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורשת

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. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים, ותכלול קביעת גובה 0.00 לכל מגרש.
- (2) תוכן ביחס לכל הסכס 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 דלעיל.
- (4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה.
- (5) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורשת חלקית, אף לפני אישור תכנית מתאר המפורשת הכוללת ליישוב, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

ג. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה, מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקנ"מ 1:250, תכנית פיתוח ותכניות הבניו לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית וכן יחוייב מגיש הבקשה לבצע בדיקת בטונים תקנית למגורים, ובדיקת בטונים ואינסטלציה למבני ציבור.

פרק ה: רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

תכלי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או עפ"י תכנית מפורשת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורשת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניו הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בניתו.
- ה. חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

- 1.1 איזור מגורים א' - בתים חד משפחתיים / דו משפחתיים.
שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים במגרשים:
120-116,98-92,90,89,86,85,82,81,79,76-69,44,41-35,
133,126-124
ולבניית בתים דו משפחתיים במגרשים:
132-127,123,122,91,88,87,84,83,80
- 1.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
קו בנין אחורי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 4.0 מ'
- 1.1.2 בניית בתים צמודים על שני מגרשים. כל אחד על
מגרש בודד, כאשר הקיר המשותף נמצא בגבול המפריד בין שני
המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת השנייה כל אחת לבית
בודד.
בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים
במקרה של בניית אחד משני הבתים. יש לבצע את גימור הקיר המשותף
כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל
יציאות צנרת.
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
4.0 מ'
קו בנין אחורי
0.0 מ' קו בנין צדדי משותף
6.0 מ' קו בנין צדדי שני
בניית בתים צמודים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה
לרישוי מבנה אחד.
- 1.1.3 בניית בתים צמודים - דו משפחתיים על מגרש דו משפחתי.
על שתי חלקות המשנה במגרש הדו משפחתי להיות שוות בחלקן או
אחרת, וזאת באישור הועדה המקומית. כל מבנה בחלקה יקבל
את זכויות הבניה המאופיינות לכל מתחם. בכל מקרה יש צורך
בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי חלקות המשנה, במקרה של
בניית אחד משני הבתים. יש לבצע את הקיר המשותף בגבול החלוקה
הפנימי בין שתי החלקות במגרש. גימור הקיר המשותף כדוגמת
שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו חלונות ו/או
פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4.0 מ' בצד התחתון
5.0 מ' בצד העליון
4.0 מ'
קו בנין אחורי
4.0 מ' קו בנין צדדי
- בניית בתים דו משפחתיים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה
לרישוי במבנה אחד.
- 1.1.4 מבנה עזר (בתחום מגרשי מגורים ואינם כלולים במבנה העיקרי).
תותר הקמת מבנה עזר אחד בצמוד לגבול החלקה הצידי ששטחו לא
יעלה על 25 מ"ר ושיעודו חניה בלבד.
קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
גמר מבנה העזר יהיה כמו הבנין העיקרי.

1.1.5 שטח מותר לבניה

במתחמים ג' ו' ד' י"א. שטח הבניה המירבני ליחידת דיוור הינו 220 מ"ר, מזה עד 125 מ"ר בקומת קרקע. מבנה העזר: קומת המסד המצויינים בסעיפים 1.1.3, 1.2, אינם כלולים בשטח זה.

במתחם י', שטח הבניה ליחידת דיוור הינו 275 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר בקומת קרקע. קומת המסד המצוין בסעיף 1.2 יכלל במנין שטח זה.

1.1.6 גגות וגובה הבנין המותר (ראה תרשימים מס. 4,3,2,1)

א. גגות הבתים יהיו משופעים מסוככים ברעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. שיט או בשון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25° ל- 35° (בערך 47% - 70%). לפחות 50% משטח התכסית של הבנין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.

ב. גובה שיא הגג המירבני המסתיים בקודקוד או רכס יהיה 9.0 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה לקיר הבנין. כפי שסומן בנספח הבינוני. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובו המירבני 8.50 מ'. (הגבהים המירבנים ימדדו מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לבנין).

ג. גובה מירבני לקיר אבן יהיה 7.5 מ'. מעל גובה זה יבנה גג משופע. יוצא מכלל תנאי זה - סעיף ד' להלן (תרשים מס' 2).

ד. גובה מירבני לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג הו שיפועי יהיה 10.0 מ' עד שיא הגג. ובלבד שיתמלא התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.

ה. שינויים בגובה הבנייה במגרשים שונים יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד או יותר.

1.1.7 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 או אבן בהבלטה מירבית ל- 20 ס"מ מקיר הבנין. לא יותרו ארגזי בשון.

ג. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמית או צידית אל הדרך הציבורית, המדרכה או הכביש.

1.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין, יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית. לשביעות רצונה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.50 מ' מהקרקע הטבעית. הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 5.0 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

קומת מסד

1.2 תותר הקמת קומת מסד מתחת למפלס רצפת המגורים. קומת המסד לא תיועד למגורים אלא למשרות אחסון, חדרי מכונות ושטחי עזר. גובהה המירבי לא יעלה על 2.00 מ' ושטחה המירבי לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו.
כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות במפורש בסעיף 1.1.7 לעיל, יאטם וימולא בחומר מלוי לפני יציקת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המסד לא תבלוש יותר מ- 1.50 מ' מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.

גימור חזיתות בבתים

1.3.1 גמר חזיתות הבתים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותמת בכל פניה הגלויות, חשפי חלונות שפינות הבניין יהיו בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבנה החניה כדוגמת הבניין.
יותר שילוב של אלמנטים בודדים של בטון חשוף, אבן טבעית, לבנים שרופות וכד'.

1.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

1.3.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי בחצץ אבן נחל, רעפים גרוסים, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה, לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אלספלט.

דודי שמש

1.4 א. בגגות משופעים יהיה הקוד בחלל הגג והקולטים על הגג.
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. פתרון אחר יתקבל בתנאי שאינו נראה מן הכביש, ולא יבלוש מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה.

- 1.5 מתקן כביסה
- 1.5.1 מתקן כביסה במבנה נוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הכניה באישור הועדה.
- 1.5.2 בכל מקרה איו להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה חייבת היתר בניה.

2. שטח פרטי פתוח
- יעודו של שטח זה כלהלן:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
 5. להקמת מרכיבי בטחון.
 6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ולרכבי המועצה.

פרק 1' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תוכנית 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 0.9 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 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 שערים מסבכת מתכת ברוחב 1.5 מ' בגובה הגדר, אולם לא למעלה מ-2 מ' גובה. שער לחניה ברוחב החניה מסבכת מתכת או משלבי עץ או מתכת אופקיים.
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
2. מתקני אשפה ציבוריים
- בהתאם לשיטת פינוי האשפה המועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת 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 שטלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אתר הוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, 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 שטלול להגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע, 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 מפורשת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה. הפתרון יהיה כולל שיהור וסילוק באשור ועדת המשנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
 לשירותים כגון:מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ימנו 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 ומרחב מוגן קומתי הוא בשטח מינימלי של 5 מ"ר לית"ד אחת. שטח מינמלי זה יחשב במנין שטח הבניה המותר.

7. תיאום
 בכל הענינים 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 יבלוש 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 בטן מ-2.0 מ' כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

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

פרק ט': מרכיבי בטחון
 1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
 א. תאורה היקפית.
 ב. גדר בקטעים רגשיים בישוב.
 ג. דרך היקפית.
 ד. מחסן ציוד בטחון.
 ה. גנרשור (כולל בית גנרשור) להפעלת תאורת הבטחון בחרום.
 ו. צופר אזעקה.
 ז. מחסן נשק עפ"י איפיון מקחל"ר.
 ח. ביתן שומר.
 ט. מבנה למגורי שומרים.
 י. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.

3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
 ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

לא יוצאו היתרי בניה בישוב בשרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר.

פרק י"א: חתימות

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

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר הועדה

אדריכל: י. מולכו אדריכלים בע"מ
כתובת: רבקה 11, ירושלים
טלפון: 02-711616

עורך התכנית:

29.7.93

תאריך:

הצהרת עורך התכנית
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריש זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמוכן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס
לתשריש הנוכחי.

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

י. מולכו אדריכלים בע"מ

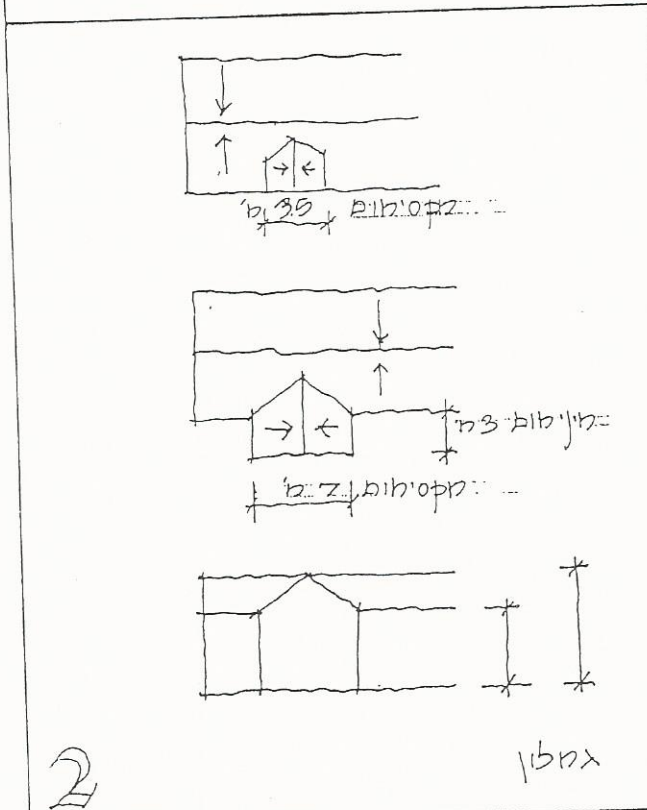
29.7.93

תאריך

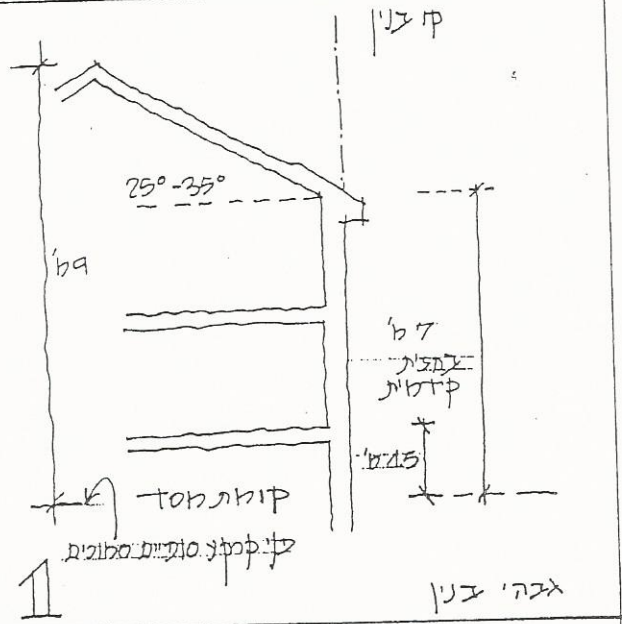
מתן תוקף

הפקדה

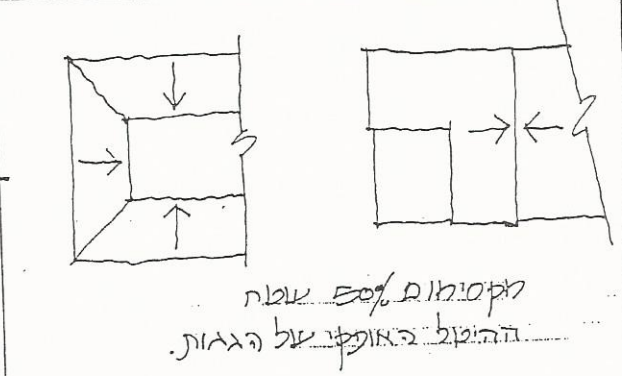
תרשימי הוראות בניה



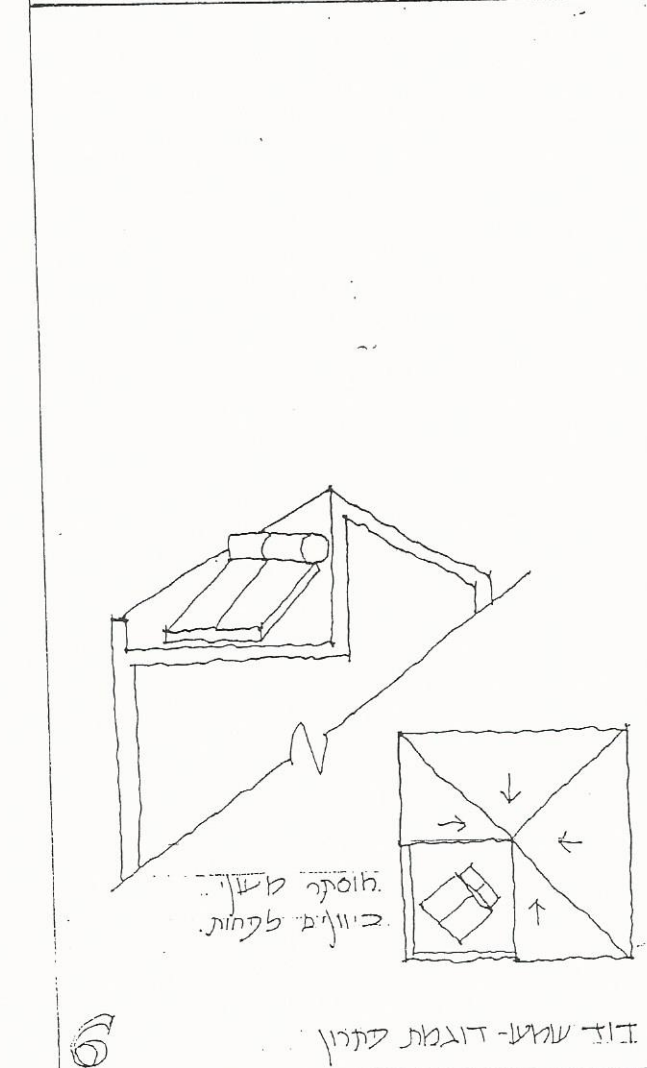
2



1



3



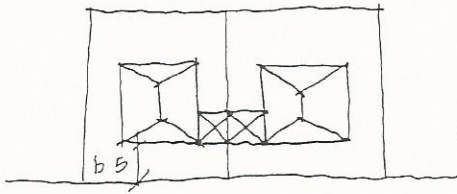
6



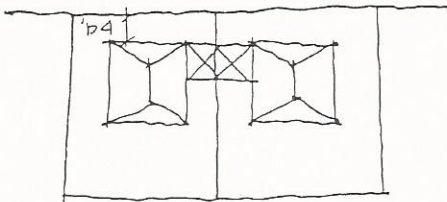
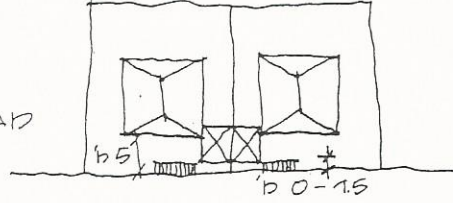
5

תרשימי הוראות בניה

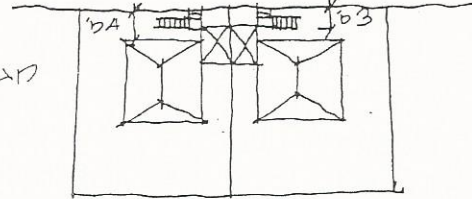
מונעה אזורית גוש עציון
תכנית מתאר "נוה דניאל"



מגבש עליון



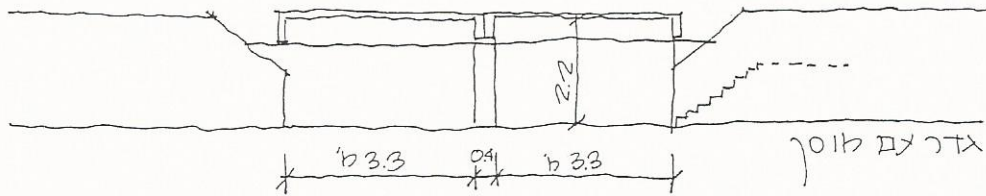
מגבש תחתון



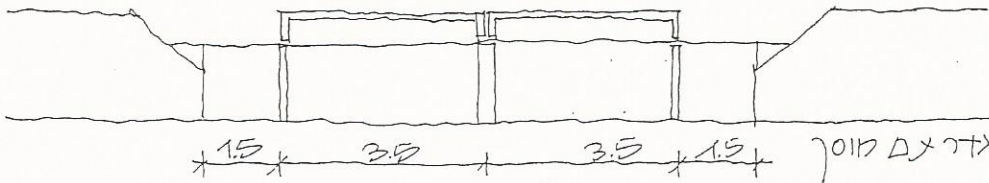
7

תניה געיפונים 10%-0

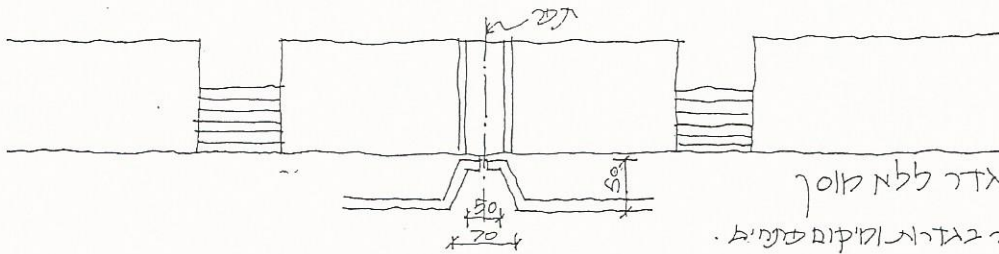
תניה געיפונים 10% ומעלה



גדר עם מוסך



גדר עם מוסך



גדר ללא מוסך

עלוב תניה בגדרות ומיקום סתמים

8

