



מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 496/3/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 496/3
שינוי לתכנית מפורטת 496/3/1

למתחם צומת גוש עציון

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות, חבל מרכז
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש-עציון

בעל הקרקע:

יזמי התכנית:

מגיש התכנית:

אדריכל מיילס הרטוג

עורך התכנית:

שבטי ישראל 4, ירושלים 95105

פקסי 02-6261384, טלפון: 02-6261360, נייד: 054-4364492

25.02.2014

תאריך עדכון אחרון:

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية الفلسطينية العامة
مجلس التخطيط الأعلى
ועד מבקר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהדות ושומרון) (מס' 418) תשל"ה-1973
مجلس التخطيط الأعلى
البلدية الفلسطينية العامة
1171-0222 (טל) 054-4364492

מנהל תכנון מקומי גוש עציון
מנהל תכנון מקומי גוש עציון
מס' 496/3/3
תאריך: 19/2/14

החלטת הוועדה ל...
תאריך: 19/2/14

מנהל תכנון מקומי גוש עציון
מנהל תכנון מקומי גוש עציון
מס' 496/3/3
תאריך: 19/2/14

עמוד

תוכן העניינים:

3	התכנית	פרק א' -
5	הגדרות	פרק ב' -
6	רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה	פרק ג' -
9	תנאים למתן היתר בנייה	פרק ד' -
10	שונות	פרק ה' -
11	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ו' -
12	תרשים סביבה	נספח מס' 1 -
13	אורטופוטו	נספח מס' 2 -

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 496/3/3 למתחם צומת גוש עציון, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 496/3 ולתכנית מפורטת מספר 496/3/1.
2. המקום: מתחם צומת גוש עציון
קואורדינאטות: קווי אורך 212200-216560
קווי רוחב 616780-617280
גוש פיסיקאלי מס' 2
חלק מחלקת בית-זעתה וחלק מחלקת בית סויר
באדמות הכפר בית אמר.
וגוש פיסיקאלי מס' 7
חלק מחלקת וואדי שוחית באדמות הכפר נחאלין.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול עבה בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות התכנית.
4. שטח התכנית: 81.22 דונם.
5. מסמכי התכנית:
א. 11 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה (מתחם צומת גוש עציון) בקנה מידה 1:2,500, המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורטופוטו (ספטמבר 2012) בקנ"מ 1:2,500 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובו מפורט המצב הקיים בפועל בתחום תכנית זו.
ד. נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזמי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון, וההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות, חבל מרכז
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש-עציון
9. כפיפות לתכנית: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 496/3 ולהוראות תכנית מפורטת 496/3/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
10. עורך התכנית: אדריכל מיילס הרטוג, שבטי ישראל 4, ירושלים 95105 פקס:
02-6261384, טלפון: 02-6261360, נייד: 054-4364492

11. מטרת התכנית :

א. שינוי בהוראות הבנייה במגרש מס' 4 (בנספח מס' 1) המיועד לאיזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר (שטח המותר לבנייה, גובה בנייה מירבי, מספר הקומות וקווי בניין), והסרת מגבלות לשימוש משרדים בייעוד קרקע זה.

ב. לאפשר שימוש נוסף של מסחר באזור המיועד לשטח למרכז אזרחי (מגרש מס' 12 בנספח מס' 1).

ג. לאפשר שימוש נוסף של "מתקנים הנדסיים למינהם באישור הועדה" באזור המיועד לשטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 3, 9, 10, 11 בנספח מס' 1).

ד. לאפשר שימוש נוסף של חנייה (כולל קביעת הוראות בנייה) בייעודי הקרקע הבאים: שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 1 בנספח מס' 1) ודרך מאושרת ו/או קיימת.

פרק ב' - הגדרות**רשימת הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מסי 496/3/3 למתחם צומת גוש עציון כולל נספחים והוראות.
2. **מבנה חנייה:** מבנה המשמש לחנייה בלבד, עבור כלי רכב פרטיים ו/או תפעוליים, אשר גובהו המירבי לא יעלה על 14 מטר כולל מעקה הגג.
3. **פרגולה (מצללה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' – רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

1. **איזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר:** (מגרש מס' 4 בנספח מס' 1)
- 1.1 באזור זה תותר בנייה של מבנים למסחר, בתי מלאכה ותעשייה זעירה נקייה שלא יהוו מקור למפגעים סביבתיים, עפ"י הנחיות קמ"ט איכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה – יהודה.
- ניתן לשלב במבנה אחד, באישור הוועדה, שימושים של מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר, וכן לייעד חלקים במבנה בעבור משרדים מכל סוג. כל זאת במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. אישור הוועדה יתבצע בכפוף לעניין בדיקת השימוש המבוקש לשימושים האחרים בבניין.
- 1.2 המבנים יהיו בני עד ארבע קומות.
גובה המירבי של המבנים לא יעלה על 22 מטר כולל מעקה הגג.
- 1.3 השטח המותר לבנייה יהיה 15,100 מ"ר.
- 1.4 קווי הבניין:
- בחזית המשיקה לכביש מס' 2 - 3.00 מ' כמסומן בתרשים הסביבה.
בחזית המשיקה לכביש מס' 60 כמסומן בתרשים הסביבה.
בחזית המשיקה לאזור שרותי דרך (מגרש מס' 5) 3.00 מ'.
- בחזית המשיקה לחנייה מדרום למגרש - 3.00 מ' או 0.00 מ' עבור פירי מעליות, מעברים טכניים לא מקורים ומדרגות שרות בלבד, תוך הבטחת קיום הסדרי בטיחות לשביעות רצון המהנדס.
- בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתרשים הסביבה לפי קו בניין השונה מהמצויי בתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגש זה תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
- 1.5 טבלת שינויים

מצב מוצע – 496/3/3	מצב קיים	מס' קומות
4	3	גובה מירבי
22 מ' כולל מעקה גג	14 מ' כולל מעקה גג	שטח מותר לבנייה
15,100 מ"ר	8,000 מ"ר	קווי בניין
פרק ב' סעיף מס' 4 בתכנית 496/3/1, למעט הכתוב בסעיף 1.4 לעיל	פרק ב' סעיף מס' 4 בתכנית 496/3/1	שימוש "משרדים"
משרדים מכל סוג	משרדים הבאים לשרת את הייעודים של מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר	

2. **שטח למרכז אזרחי:** (מגרש מס' 12 עפ"י נספח מס' 1)
- 2.1 בשטח זה תותר הקמת מבני ציבור (חינוך, חברה ומוסדות שלטון), בכלל זה מוקד אזורי לשירותי חרום והצלה, אחסנת חירום; ומסחר.
- 2.2 הוראות הבינוי לשטח זה תהינה עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 6.12-6.3).

2.3 ניתן לשלב במבנה אחד, באישור הוועדה, שימושים של חינוך, חברה ומוסדות שלטון ומסחר. כל זאת במידה ואן הם מהווים מטרד אחד לשני. האישור של הוועדה יתבצע בכפוף לעניין בדיקת השימוש המבוקש לשימושים האחרים בבניין. במקרה שכזה, יש לדאוג לכניסות נפרדות לשימושים השונים ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים, וכן טיפול אקוסטי למניעת הפרעה בין הפעילויות השונות המתקיימות בו זמנית במבנה. כן יש לדאוג ליצירת תנאים הולמים להתמצאות כללית בתוך המבנה, ולמתן מענה הולם לצרכי נגישות.

3. שטח ציבורי פתוח: (מגרשים מס' 3 ; 9 ; 10 ; 11 בנספח מס' 1)

- 3.1 תותר סלילת שבילים, ספסלי ישיבה, ככרות מרוצפים, גישה למבנים.
- 3.2 תותר הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על 5% מסך כל השטחים של השטח הציבורי הפתוח שבגבולות התכנית.
- 3.3 תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך כל השטחים של השטח הציבורי הפתוח שבגבולות התכנית.
- 3.4 תותר חנייה בשטח זה לרבות במבני חנייה בתכנית שלא תעלה על 20% מסך כל השטחים של השטח הציבורי הפתוח שבגבולות התכנית, בתאום עם המפע"ת ובאישורו.

4. שטח פרטי פתוח: (מגרש מס' 1 בנספח מס' 1)

- 4.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 8.1 – 8.8).
- 4.2 תותר חנייה בשטח זה בתאום עם המפע"ת ובאישורו.

5. דרך מאושרת ו/או קיימת:

- 5.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 10 – 11).
- 5.2 באזורים המסומנים כחנייה בתרשים הסביבה, תותר חנייה במבני חנייה.
- 5.3 בכל הדרכים שלא מסומנות כחנייה, תותר חנייה במבני חנייה בתכנית שלא תעלה על 20% מסך כל שטחן.

6. אזור מלונאות ונופש (מגרש מס' 2 בנספח מס' 1):

- 6.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 1.1 – 1.13).

7. אזור לשירותי דרך (מגרש מס' 5 בנספח מס' 1):

7.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 3.1 – 3.11).

8. אזור מסחרי (מגרש מס' 16 בנספח מס' 1):

8.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 5.1 – 5.14).

9. מתקנים הנדסיים (מגרש מס' 18 בנספח מס' 1):

9.1 הוראות הבינוי בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ד' סעיפים 9.1 – 9.8).

10. טבלת שינויים:

ייעוד קרקע	מצב מוצע – 496/3/3
שטח למרכז אזרחי	הוספת שימוש מסחר בנוסף למצויין בתכנית 496/3
שטח ציבורי פתוח	הוספת שימושים "מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה" + חנייה בנוסף למצויין בתכנית 496/3
שטח פרטי פתוח	הוספת שימוש חנייה בנוסף למצויין בתכנית 496/3
דרך מאושרת ו/או קיימת	הוספת שימוש חנייה בנוסף למצויין בתכנית 496/3

11. שלביות:

11.1 שלב א': תנאי למתן היתרים מכח תכנית זו עד ל 15,000 מ"ר בינוי בתחום התכנית : הוספת נתיבי פנייה ימינה לזרוע המערבית ולזרוע הצפונית של מעגל התנועה בצומת גוש עציון והסדרת צומת הכניסה הראשית למתחם התכנית, והכל על פי נספח התנועה. חלוקת השטחים בין המגרשים תהיה לפי הטבלה בס"ק 11.3 להלן.

11.2 שלב ב': תנאי למתן היתרים מכח תכנית זו מעל ל 15,000 מ"ר בינוי בתחום התכנית ועד מימוש כל הזכויות בתכנית : ביצוע מעגל תנועה בצומת הכניסה למתחם התכנית על פי המסומן ב"שלב ב' " בנספח התנועה.

11.3 חלוקת השטחים בין המגרשים בכל שלב תהיה לפי הטבלה להלן :

מגרש	ייעוד	סה"כ שטח בניה מותר לפי תכניות 496/3 ו-496/3/1 שבתוקף (מ"ר)	שטח בניה קיים (מ"ר)	סה"כ שטח בניה המוצע בשלב א' (מ"ר)	סה"כ שטח בניה המוצע שלב ב' (מ"ר)
2	איזור מלונאות ונופש	8,500	0	0	8,500
4	איזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר	8,000	3,034	11,500	15,100
5	איזור לשירותי דרך	1,000	555	850	1,000
12	שטח למרכז אזרחי	450	450	450	450
16	איזור מסחרי	3,800	900	2,200	3,800
	סה"כ	21,750	4,939	15,000	28,850

פרק ד' - תנאים למתן היתר בנייה

- א. לא יינתנו היתרי בנייה לפי תכנית זו אלא לאחר אישור המפע"ת.
- ב. באזור המיועד למלאכה, תעשיה זעירה ומסחר (במגרש מס' 4 בנספח מס' 1) ובאזור המיועד לשטח למרכז אזרחי (מגרש מס' 12 בנספח מס' 1), תנאי להיתר בנייה הינו קביעת הסדרים כספיים לאבטחת שמירת בריאות הציבור ע"י הועדה, הכנת מכסת חנייה בתחום המגרש ו/או בקרבת המגרש בתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו והסדרת כל כללי הבטיחות ורישוי עסקים ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ג. בכל המבנים באזור המיועד למלאכה, תעשיה זעירה ומסחר (במגרש מס' 4 בנספח מס' 1) ובאזור המיועד לשטח למרכז אזרחי (מגרש מס' 12 בנספח מס' 1), יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על פי הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם. בנוסף, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה והנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
- ד. באזור המיועד לשטח למרכז אזרחי (מגרש מס' 12 בנספח מס' 1), במקרה של בניין משולב בו יותר משימוש אחד, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה בין היתר בנושא הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי משימושים העלולים להוות מטרד לשימושים אחרים בבניין המשולב ובאזורים הסמוכים. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. במבנים משולבים יחויב להתבצע טיפול אקוסטי אינטנסיבי למניעת הפרעה בין הפעילויות השונות המתקיימות בו-זמנית במבנה.
- ה. פרט לסעיפים לעיל יישארו בתקפן הוראות תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 496/3 (פרק ה') בנושא "תנאים למתן רשיונות בנייה".

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

25-2.14

חתימת עורך התכנית ארי חיימה הכהן

חתימת היוזם _____

~~ק"מ 1: בליין
אדריכל החטיבה לתכנון ולבניה
ע"מ 496/3/3
אדריכל החטיבה לתכנון ולבניה~~

חתימת המגיש _____

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכיות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית 496/3/3 מס' 13
לישוב ארי חיימה הכהן
הועדה המקומית משיבתה ה- 13
מיום 28/5/13 החליטה
להמליץ להסגיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעית
מהנדס/עדה יושב ראש הועדה

