

ההסתדרות הציונית העולמית
החטי' להתיישבות-חבל ירושלים

מרחב תכנון מקומי
מ.א. גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת

מס' 416/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת

מס' 416

לשנת תשנ"ז - 1996

לישוב כרמי צור

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מועצה איזורית גוש עציון.
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים
עורך התכנית: אדריכל אהרון ארליך - אוהליאב 29 - טל' 5314124 - רשיון 25019

תאריך: כ' כסלו תשנ"ז - 1.12.96

תאריך עדכון: ב' חשוון תשנ"ח - 2.11.97

פרק א' - תכנית

1. המקום: כרמי צור נ.צ. (רשת ישראלית חדשה) 20950 / 61300 .
נפת חברון אדמות הכפר בית אומר, גוש 3,2
אדמות הכפר הלחול, גוש 8.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר 416/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416 לשוב קהילתי כרמי צור ושינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ לשנת תשנ"ז - 1996.
4. מסמכי התכנית: הוראות בכתב - 21 דפים.
התשריט בקניימ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 161.5 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה אזורית גוש עציון.
7. מנישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל ירושלים.
8. עורכי התכנית: תכנית מקורית: אדרי' מיכה בוטקנכט הסוכה"י, המח' להתיישבות האגף לתכנון ופיקוח פיוזי והנדס'
תכנית שינויים: אדרי' אהרון ארליך, ההסת' הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל ירושלים, רח' אהליאב 29, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
המנהל לבנייה כפרית. מחוז ירושלים.
קרית הממשלה - מזרח ירושלים.
10. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי כרמי צור עכור 139 יח"ד.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, 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 שיהייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית - תכנית מתאר מס' 416/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416 לשוב כרמי צור כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה אזורית גוש עציון.
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה - מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בנייה מותר - מוגדר ע"י: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח מותר לבניה - השטח המתקבל על פי מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלו 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 בניי מפורטת -
 - א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בנייה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.
 - ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
 - ג. תוכנית חלוקה - בכל שטח התכנית תוגשנה תכנית חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או כל תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
12. תכנית בניי ופיתוח

א. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת:

- העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. כגון: קווי ניקוז, קווי 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 עיניה של הועדה.
- ב. תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תוכנית בינוי בהתאם לסעיף 12 - אי לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים כולל קירות תמך, בויב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנוי ופיתוח וגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואלית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו.

תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת חשטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתממים שלמים.

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

א. חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	32.3	20.00
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	15.9	9.86
מגורים ב'	תכלת	8.7	5.39
מגורים א' בעתיד	פסים כתומים על רקע לבן	0.7	0.43
שטח למבני ציבור שרותים, חברה וספורט	חום מותחם בחום כהה	19.8	12.26
שטח מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה.	סגול מותחם בסגול כהה	6.4	3.96
שטח פרטי מתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	11.4	7.04
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תיחום ירוק	32.0	19.82
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים אלכסוניים בצבע סגול	1.4	0.87
עתיקות	מותחם בקו שחור מקוטע	2.1	1.30
שביל משולב	קווים אלכסוניים אדומים וירוקים	2.0	1.24
דרך קיימת	חום בהיר	23.4	14.49
דרך מוצעת	אדום	5.4	3.34
	סה"כ	161.50	100.00

לת השטחים - (בדונם)

מגודים		ספר
מיוחד (דו)	א' - (חז)	
	0.567	
	0.588	
	0.588	
	--	
	0.525	
	0.588	
	0.576	
	0.540	
	0.530	10
	0.525	11
	0.512	12
	0.520	13
	0.535	14
	0.525	15
	0.535	16
	--	17
	0.530	18
	0.595	19
	0.515	20
	0.570	21
	0.635	22
	0.600	23
	0.540	24
	0.610	25
	0.580	26
	0.550	27
	0.580	28
	0.640	29
	0.575	30
	--	31
	0.540	32
	0.540	33
	0.640	34
	0.550	35
	0.480	36
	0.505	37
	0.500	38
	0.560	39
	0.560	40
	0.585	41
	0.585	42
	0.630	43
	0.620	48
	0.640	49
	0.685	50
	--	51
	0.602	52
	0.565	53
0.660	0.525	54
0.670	--	55
0.670		56
		57

מגורים		מספר
מיוחד (דו)	אי - (חד)	
0.670		58
0.670		59
0.660		60
	0.550	61
	0.580	62
	0.565	63
	0.525	64
	0.550	65
	0.575	66
	0.640	67
	0.560	68
	--	69
	--	70
0.700		71
0.700		72
1.150		73
1.150		74
0.750		75
0.750		76
0.725		77
0.725		78
--		79
--		80
0.860		81
0.750		82
0.750		83
0.730		84
0.680		85
0.750		86
0.750		87
15.900	32.300	סה"כ

מגורים		כ"ר
א' - (חד)	מיוחד - (דו)	י"ב
32.300	15,900	
מגורים ב'		
8,700		3 סג
שטח למבני ציבור, שירותים חברה וספורט		
19,800		5
שטח מלאכה, אחסנה ותעשיה זעירה		
6,400		6
שטח פרטי פתוח		
0.1806		9
0.425		9
0.138		9
0.550		9
0.485		9
0.300		9
0.150		9
1.250		9
0.230		9
0.130		9
0.465		9
0.152		9
0.230		9
0.290		9
6.300		9
0.120		9
11.400		ד"כ

רשימת מגרשים

מספר יחידות דיור	מספר מגרשים	
57	57	מגורים א' - חד משפחתיים
40	20	מגורים מיוחד - דו משפחתיים
42	7	מגורים ב' - בנייה רוויה
139	84	8.7 דונם - 6 יח' לדונם
		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית בנייה אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנתת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים במיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת ליישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע בהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזור מגורים

2.1 אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 480.0 מ"ר. (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הנאות.

2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)	5.0 מ'
קו בנין אחורי -	4.0 מ'
קו בנין צדדי -	4.0 מ'

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השיוכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה 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 פונחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כני"ל) -	5.0 מ'
קו בניה אחוריים -	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0 מ'
קו בנין צדדי שני -	6.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לועדה באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

2.1.4 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת, לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)	2.0 מ'
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים.	
קו בניין צדדי ואחורי	0 מ'

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.5 שטח בניה מותר

- א. בשתי קומות סה"כ עד 240.0 מ"ר מזה עד 180.0 מ"ר במפלס אחד.
מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.4 לעיל כלולים בשטח זה.
- ב. בכניה בקומה אחת בלבד יותרו 180.0 מ"ר למגורים.
מבני העזר שבסעיף 2.1.4 לעיל אינם כלולים בשטח זה.
- ג. מרתף לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. זאת בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.
סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ', גובה מעקב יהיה 105 ס"מ מפני הגג.

2.1.6 גובה בניה מותר

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקב לגג 7.0 מ'.
- ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ', גובה מעקה יהיה 105 ס"מ מפני הגג.
- 2.1.7 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לע יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הגובלת בו בנקודה אחת.

2.1.8 קומת מסד/עמודים מפולשת.

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.7 לעיל ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גבהו המירבי - 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה עי"י בניית קיר מסד במטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.5 לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.1.9 גימור חזיתות הבתים.

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף ב' להלן.
בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח, במקורות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

דודי שמש:

2.1.10 ינתן להם פתרון אדריכלי טאות למסתורי דודי שמש, הכל באישור הועדה.

- א. בגנות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד באישור הועדה.
- ב. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.6 לעיל.

מתקן כביסה

- 2.1.11 א. מתקן כביסה במבנה יוסיטר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
 ב. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2.2 אזור מגורים מיוחד.

שטח זה מיועד לבנית בתים דו-משפחתיים, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600.0 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

- 2.2.1 לכל מגרש, כלומר לכל בית דו - משפחתי, תוגש תכנית במשותף ע"י שני בעלי המגרש.
 2.2.2 תותר הקמה של מבנה עזר אחד לכל אחד משני בעלי המגרש, כאשר קביעת המיקום תצטרך להיעשות במשותף ובתאום עם הועדה המקומית.
 שטח כל מבנה וקווי הבנין בהתאם לסעיף 2.1.4.

2.2.3 שטח בנייה מותר

- א. בשתי קומות, לכל יחידת מגורים עד 220 מ"ר ועד 130 מ"ר במפלס אחד.
 ב. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.2.2 לעיל כלולים בשטח זה.
 ג. מרתף כהוראתו בחוק התכנון והבנייה, לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר, בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.

2.2.4 גובה בניה מותר

- בהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל.
 כמו כן מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה, בהתאם לאמור בסעיף 2.1.7.

2.3 איזור מגורים ב'

אזור בו ינתנו היתרי בניה על פי תכנית כנוי לכל המתחם.
 השטח מיועד לבניית בתים בצפיפות 6 יח' דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הנייל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון, כולל קוי בנין ומבני עזר (מיקומם ושטחם).
 גובה הבנייה המותר לא יותר מ 4.5 מ' מעל גובה הכביש העליון.

2.4 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 אי' שלהלן.
 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.
 ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.
 קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.

3. שטח למבני ציבור - שרותים חברה וספורט (תשתיות מסחר ופיתוח):

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
6. מבנה למכולת או צרכניה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמייר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמייר/ איו"ש.

שטח למעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

4. שטח מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש כמצוין בתשריט, אך לא פחות מ- 5.0 מ'. שטח מותר לבניה 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל חניה לפי מקום חניה ל- 30 מ"ר מבנה תעשייה, לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

4.1 הנחיות לאזורי מלאכה.

בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחר אישור על איכות הסביבה ביחידת קמייט בריאות, לשכת הבריאות המחוזית באר שבע. ככל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השמעה על הסביבה המתניחם למפגעי ביוז (נוקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אוויר וחוזות.

לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

5. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוו.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש באישור רשויות הגי"א.
6. להקמת מרכיבי ביטחון.
7. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

6. שטח שיעודו יקבע בעתיד.

יעודו 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 המישיבים.

מתקנים הנדסיים

שטח זה מיועד למתקנים הנדסיים כגון מתקני ביוז שונים לרבות בריכות חימצון. בשטח זה תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

עתיקות

השטח המותחם בקו שחור מקוטע מוגדר כשטח עתיקות וכל פעולה כשטח עתיקות וכל פעולה בשטח תעשה באישור ובתיאום עם קמייט ארכיאולוגיה.

שביל משולב

השטחים המשלבים את היעוד לצירים להולכי רגל שבסעיף 10 להלן, ובהם מותרת התנועה לרכבים כולל מדרכות, חניות ונטיעות לאורכם.

1. שטחי לדרכים ושבילים

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, צירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים, שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

ד"ר י' פיתוח, נטיעות וקירות גבול.פיתוח -

- 1.1. היתרי בניה ינתנו רק עם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשת תכנית פיתוח למגרש.
 - 1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון כשהגימור הוא 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, גרנולית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
 - 1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
 - 1.5. הגדרות - משכבת מתכת, גדר חיה, לוחית עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.
 - 1.6. שער כניסה - מחומר הנדר (במידת האפשר).
 - 1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
2. מתקני אשפה ציבוריים
- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת נרחוב. הסוגרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנייל.
3. סילוק מפגעים
- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כ"כ לקצץ או לזמור ערים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
 - 3.3. שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתסכית 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 בתסכית הטבעית של חלק משטח המגרש.
4. נטיעות עצים ושמירתם.
- הרשות המקומית רשאית להורות בהודעה נכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספק מיס.

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.**
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי נשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב ותיעול.
2. **שמירה על הבריאות.**
יבוצעו הסידורים והדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיבטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעבירי מיס ותעלות כתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב**
כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה עד 50 יחיד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.
5. **זיקת הנאה - זכות מעבר.**
לשירותים כגון: מיס, ביוב וקוי חשמל וניקוז אשר הסתעמות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
6. **מיקלוט**
בבנייה צמודת קרקע יחס הבניה יהיה 1:2 במגרש.
בבנייה רוויה יחס החניה
7. **תיאום**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' : שונות.**1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם.**

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 מהתוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כני"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה.

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. חניות

בבנייה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 1:2 במגרש.

בבנייה רוויה יחס החניה 1:1.5 בתוספת 0.30% לאורחים.

פרק ט': מרכיבי בטחון

1. יזום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת ביטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם מתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך שלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר קצין הנמ"ר אינ"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי המפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.


 בהסתדרות הציונית העולמית
 החטיבה להתיישבות
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך: 11.01.98
 חתימת המתכנן


 פרק י"א : חתימות
 ההסתדרות הציונית
 החטיבה להתיישבות
 חבל ירושלים
 חתימת המגיש

חתימת המבצע משרד הבינוי והשיכון	תועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון תכנית אזורית מס' 4/107 לישוב גוש עציון הועדה המקומית בישיבתה ה-15 ניום 5/6/97 החליטה להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הטכנית תאריך: 11.01.98 יושב ראש הועדה מהנדס הועדה	חתימת קמ"ט אפטרומוס
תאריך	יושב ראש הועדה מהנדס הועדה	חתימת הועדה/יו"ר מועצה

אדרי אהרון ארליך
 כתובת: רח' אהליאב 29, ירושלים, טל' 02-5314124

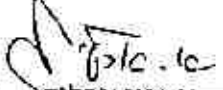
עורך התכנית:

נובמבר 1997

תאריך:

הצהרת עורך התכנית

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


 אהרון ארליך
 אדריכל חבל ירושלים

