

טבל

## תכנית מפורטת מס'

405/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 405/2 , ולתכנית מתאר אזורית RJ-5

## אלון שבות - דרום

בעל הקרקע :	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
היוזם :	ועדה מיוחדת לתכנון וכנייה גוש עציון
מגיש התכנית :	משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבנייה כפרית
עורך התכנית :	מרדכי ברוקנטל - אלי לוינגר עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו רח' דיר שטיין 37 נווה צדק ת"א 65147 * טל/פקס 03-5102693

תוכן העניינים:

<u>עמוד</u>		<u>פרק</u>	
3	טונו התכנית	. א	(1)
4	הגדרות	. ב	(2)
6	פרוגרמה וטבלת אגורים	. ג	(3)
7	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	. ד	(4)
9	רשימת תכליות, שימושים והנבלות בניה	. ה	(5)
14	פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף	. ו	(6)
15	תשתית, ניקוז, העול, אספקת מים	. ז	(7)
16	שוטת	. ח	(8)
17	מרכיבי בטחון	. ט	(9)
18	רשימת מגרשים	. י	(10)
19	חתימות, הצהרת עורך התכנית		(11)
בחוברת נפרדת	נספח מס' 1 - הנחיות לאיכות הסביבה		(12)

**פרק א - נתוני התכנית**

- (1) מקום : גוש עציון - אדמות כפר נחלין ; חלק ממאוקע ואדי שוחית אדמת כית אומר ; חלק מגוש 31 - נפת חברון  
קואורדינטות : צפון-דרום 117,340 - 118,070  
מזרח-מערב 161,920 - 162,350
- (2) גבול התכנית : קו כחול כמותחם בתשריט
- (3) שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7 לדרום אלון שבות (שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 405, מס' 405/2 ותכנית מתאר אזורית R-J) לשנת תשנ"ו 1996
- (4) מסמכי התכנית : (1) תשריט בק.מ. 1:1250 .  
(2) 18 דפי הוראות בכתב (להלן-התקנון).  
(3) נספח מס' 1 - הנחיות לאיכות השביבה (מצורף לתקנון)
- (5) שטח התכנית : כ-167 דונם
- (6) היזום : ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
- (7) עורך התכנית : מרדכי ברוקנטל - אלי לוינגר  
עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו  
אדריכלים מתכנני ערים  
רח' ד"ר שטיין 37 ת"א 65147 טל/פקס 03-5102693
- (8) מגיש התכנית : משרד הביטי והשיכון - המנהל לבנייה כפרות
- (9) בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושימרון, חבי "הימנותא", ופרטים .
- (10) מטרת התכנית : א. תיחום שטח לפיתוח דרום אלון שבות, ל-222 יחיד.  
ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.  
ג. פירוט התכליות באזורים השונים.  
ד. קביעת הוראות לבניה, פיתוח, ושימור, ככל שלבי הבניה.  
ה. קביעת הוראות לטיכול, אחזקה ושימור בשטחי ציבור מתוחים, שטחים לשימור, ושטחים לבניי ציבור.  
ו. קביעת תנאים, והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.  
ז. קביעת שלבי פיתוח וביטי לפי מתחמים.  
ח. קביעת גופים מוסמכים ותחום אחריותם בהקמת היישוב וביניו.
- (12) כפיפות לתכנית : בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות קודמת, הוראות תכנית זו מחייבות. במגרשים חלקיים המהווים השלמת מגרשי בניה מתחום תכנית 405/6/4, תכריע הוועדה ככל שתירה בין 2 התכניות.

פרק ב - הגדרות

- (1) התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7 לדרום אלון שבות, שינוי לתכנית מפורטת מס' 405, מס' 405/2, ותכנית מתאר אזורית אזורית מס' RJ-5.
- (2) הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון, ליד המועצה האזורית.
- (3) איזור : שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון ליעוד מסוים.
- (4) קו בנין : קו התחום את השטח לבנייה במגרש, שמעבר לו לא יבולט שום חלק של הבנין.
- (5) גובה קומה : מרחק אנכי בין מיפלט ריצפה למיפלט ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל-3.0 מ', אלא אם כן צוין בפרש אחרת.
- (6) גובה בניה מותר : מפלס קצה מעקה עליון בנג שטוח או קו רכס של נג משופע, מעל מפלס הכנוסה אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות בינוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.
- (7) שטח בניה מותר : כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, למעט חניה או מחסן בשטח 20 מ"ר שאינם צמודים לבנין, קומת מרתף, עליות גג אשר גובהם פחות מ-2.20 מ', וחדר יציאה לגג בשטח 10 מ"ר.
- (8) קו הדרך : קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הניכלל במונה דרך.
- (9) זכות מעבר לתשתיות : התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בדרך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר ככל עת הנישה והאחזקה בקווי התשתית ללא הפרעה.
- (10) מתכנן האתר : מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבניה כאתר, שייקבע ע"י הועדה, ואחראי כלפיה בנושאים הבאים:
  - א. הכנת תכניות בנין ערים, בינוי, ותכניות מפורטות.
  - ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתיות, והתיאום ביניהם.
  - ג. בדיקת התאמת תכניות האדריכלות והתשתיות לתכניות מתאר, בנין ערים, ביטי ותכני מפורטות, מאושרות, וכן מעקב אחרי הביצוע.
- (11) מתחם בינוי : שטח בתחום התכנית המיועד לכינוי בשלב אחד, ואשר לכל תחומו יוכנו תכנית בינוי ותשתיות באישור הועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה. סדר שלבי הבינוי ייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- (12) חזית ראשית : חזית המגרש לדרך או לשביל.
- (13) חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית ראשית.
- (14) חזית אחורית : חזית נגדית לראשית.
- (15) מסד : בסיס הבנין מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבנין.
- (16) בניה בקיר משותף : בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים.

**רצפת הקולפה**

קומה עד גובה 2.20 מ' נרצפתה לנופלט החתית בתקבה שמעליה, שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.0 מ' מנופלט קרקע סופי בשום מקום, ושטחה אינו עולה על 60 מ"ר. שטח המרתף אינו נכלל במנין מסי הקונות הסותר ובשטח הבניה המותר.

(17) מרתף:

תכנית בקני"מ 1:500, או 1:250, מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם, הכוללת:

(18) תכנית בינוי:

- מידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על ידי מדד מוסמך.

- חלוקה לאזורי ייעוד, ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

- תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

- תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת:

התווית דרכים, חתכי דרכים ומסעה, מזרחה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות, שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה (0.00-) במגרשים וגבהי קירות תומכים.

- מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חמרי גיטור מחייבים.

- סטיה מותרת: בתכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת על חשבון קווי הבניין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יפחתו שטחי ציבור.

(19) מפת מדידה

מפה תקנית, בקני"מ 1:250 עם סימון קווי רוש כל 25 ס"מ, ועם פרטי התכנית באזור המדוד (כלי מידות למיקום העצים), לרבות קווים תת-קרקעיים, עם תרשים סביבה ופרטי המגרש, ערוכה וקשורה לרשת ישראל, וחתומה ע"י מדד מוסמך.

להיתר:

(20) המהנדס: מהנדס התעדה או מיזכה כותב.

(21) רוחב מגרש: רוחב מגרש כחזית ראשית/קדמית הפונה לרוחב.

(22) קרקע: בניה צמודת קרקע לכל יחיד קרקע צמודה במגרש, הסמכה לדירה.

בניה צמודת

קרקע:

פרק ג - פרוגרמה וטבלת אזורים

1) טבלת אזורים

מוצע		קיים		סימון בתשריט	אזור
%	שטח ד'	%	שטח ד'		
8.1	13.529	4.9	8.180	כתום	מגורים א1
10.1	16.891	-----	-----	כתום תחום בכתום כהה	מגורים א2
6.5	10.827	-----	-----	תכלת	מגורים ב1
0.7	1.191	-----	-----	תכלת תחום ככחול כהה	מגורים ב2
5.5	9.111	-----	-----	צהוב	מגורים ג
14.6	24.385	12.6	20.980	ירוק	שטח ציבורי פתוח
7.5	12.517	-----	-----	חום תחום בחום כהה	בניי ציבור
11.1	18.570	-----	-----	פסי אפור וחום לסרוגין	מרכז אזרחי
-----	-----	3.2	5.300	סגול תחום בסגול כהה	תעשייה ומלאכה
-----	-----	32.1	53.701	פיספוס ירוק	שטח חקלאי (לא מוגדר)
0.3	0.500	-----	-----	אפור תחום בחום	מתקן הנדסי
32.2	53.618	-----	-----	אדום	דרך מוצעת
-----	-----	4.5	7.500	רזם בהיר	דרך קיימת או מאושרת
0.5	0.832	-----	-----	פסי ירוק ואדום לסרוגין	דרך משולבת
-----	-----	-----	-----	קווקו אדום	דרך לביטול
-----	-----	42.7	71.177	מסגרת ירוקה	שטח ייעוד בעתיד
2.9	4.867	-----	-----	פסי ירוק ואפור לסרוגין	שצ"פ משולב במסחרי
100.0	166.838	100.0	166.383	ס"ה	

2) שטחים לא מוסדרים

סימון

קו כחול מקוקו	12.924 ד'	א	שטח מגבול לפיתוח
" " "	7.775 "	ב	" " "

**פרק ד - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

1) תכליות ושימושים :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2) אופן הביצוע של תכנית מפורטת :

היתרי בניה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם לבניה :

א. תכנית בינוי : הוכנה תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

ב. תכנית חלוקה : הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות למיטות המגרשים, ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500.

ג. תשתיות : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:

- ניקוז הקרקע,

- סלילת הדרכים והנישוא,

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוז ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.

ד. פיתוח : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים,

- יישור ומילוי הקרקע, ופינוי עודפים,

- ניקוז אזור הבינוי, לשביעות רצונה של הועדה.

ה. חניה : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם לתקן הממשלתי המחייב, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה.

ו. מוסדות ציבור

וש.צ.פ. :

הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי מתות, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.

ז. שומרי טר : נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכנית הטבעית והחולש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

3) היתרי בניה

א. כל בקשה להיתר 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, ביוז ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

2. תרשים סביבה בקנ"מ. 1:1000.

3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי נישא. קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסיניף (1), בקנ"מ. 1:250.
4. תכניות הקומות, תכנית הנג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בקנ"מ. 1:100. כל הנייל מקצה המגרש לקצה הנגדי, לרבות חתך נכנה צמוד למבנה הנוצע.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי נישא, סימוני חניה, שכילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסיס, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימוני גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.
6. במבנים בעלי יותר מחדות דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבוצות סניטריות.
7. תכנית עבודה למרחב מיון לפי הנחיות פיקוד העורף-ענף מינון.

**ב. האישורים הדרושים למתן היתר:**

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנוטש או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית, על גבי התכנית המוגשת.
2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
3. אישור פיקוד העורף למייד.
4. חישובים סטטיים והצהרות מהנדס.
5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חיבה של חמרים ומערכות.
6. כל אישור, חוות דעת ומסמך שתדרוש הועדה מתוקף סמכותה.

**ג. היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:**

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

**ד. ערכות כנגד נזקים:**

היתר בניה יינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. טובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. והיה זעך הטק מעלה על סכום הפיקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההכרש תוך 15 יום.

פרק ה - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

(1) הגדרת תכליות :

- לגבי תכליות שאינן מזכרות ברשימת התכליות דלהלן, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או ע"פ תכנית מפורטת שתופקד.
- ככפופות לסעיף 1, אפשר יהיה להוסיף או לגרוע בתכנית מפורטת ל/מהתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.
- קביעת רשימת התכליות החדשה, תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא טעם לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

(2) הנראות בניה כלליות:

- בניה משלבים : על כיון הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- חניה ומחסן : מבנה לחניה או למחסן ייבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי לפי תכנית הבינוי ולפי פרט אחד, עד 30 מ"ר. המבנה יהיה בנוי בנימור זהה לבנין העיקרי.
- מסד : לא תותר בניית קומת עמודים מפולסת. המסד בכל המבנים יהיה אטום, ולא יהיה גבוה בשום מקום מעל 1.5 מ' נמיפולס קרקע מתוכנן. חלל מעל גובה 1.80 מ' יש לכלול בשטח המותר לבניה.
- גימור : ציפוי לכל הזיתות הבניניים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת. צורת הגג : א. משופע מכוסה רעפים. ב. שטוח מרוצף, או מכוסה בחומר כיסוי אחר מעל הבודוד (שאינו צביעה מלבד), כגון חצץ לבן. פרוט הציפויים, סוג החמרים, פרטי גימור אחדים, יינתנו בתכנית הבינוי, ויאשרו ע"י הועדה.
- מסתורי כבשים : בכל יחיד יהיה מיסתור לכבשים התלויים, כחלק מהמבנה או בחצר סגורה. במקרה של בית קומות כשמסתור הקומה הינו מעל מסתור הקומה מתחת, יהיה נגון הפרדה לטיפטוף מן הכביסה.
- מתקני סולרי : מערכות חימום סולריות, הדוודים והקולטים יהיו בגג משופע מתתרים או משולכים בצורת הגג לשביעות רצון הועדה. בגג שטוח יהיה המיסתור מבניה בקיר אבן מסוג מיבנה הבנין כולו, משולב בעיצוב הבנין.
- קירות תומכים ומסלעות : לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 2.5 מ' ברצף אחד. במקרה שהכדל הגובה בין מפלסי הקרקע רב יותר, יש לדרג את הבניה ולהרוזיק ב-1.0 מ' קוד תומך ממשנהו שמתחתיו. המיפולס העליון של הקיר התומך לא יפחת מ-90 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים. חורג מכלל זה יהיה קיר תומך לדרך בחלק המילוי, שגובהו יהיה לפי הנדרש. מסלעה בשיטת 45 מעלות ומטה, תהיה עד גובה 3.0 מ'.
- תורו אנטנה : אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.



3.3. מגורים 1-1

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד לאזור מגורים 1-1. בצפיפות מרבית של 5 יח"ד לדונם, וייכלול:

- א. מסי יח"ד - 51
- ב. מגרשים לבנייה צמודה טורית, צמודות קרקע, 1 יח"ד לכל מגרש.
- ג. שטח מגרש מינימלי - 200 מ"ר
- ד. רוחב מגרש מינימלי לחזית הדרך - 8.0 מ'
- ה. שטח בנייה מותר מזה בקומת קרקע עד 85% משטח המגרש - עד 55% "
- מרתף בהוראתו בסעיף ב-17 אינו נכלל
- ו. קווי בנין:
 

בחזית לדרך	- 6.0 מ'
" צדדית לשכן בקיר משותף	- 0.0 מ' (ללא חלונות)
" " לשכן	- 2.5 מ' (עם " )
" אחורית	- 5.0 מ'
" צדדית כשנכון קיצוני	- 1.0 מ' (ללא חלונות)
" " "	- 2.5 מ' (עם " )
- ז. גובה בנייה מקסימלי:
 

בגג שטוח	- 7.5 מ'
" רעפים	- 8.0 מ'

3.4. מגורים 2-2

השטח הצבוע בתשריט בצבע תחום בכחול, מיועד לאזור מגורים 2-2, וייכלול:

- א. בנייה מדורגת צמודת קרקע
- ב. מסי יח"ד - 9 ב-3 מגרשים (מתוכם 2 מגרשי המשלימים מגרשים חלקיים מתחום תכנית 405/6/4)
- ג. זכויות בנייה והוראות לפי ת.ב.ע. 405/6/4, האמורות לגבי מגרשי הבניה הצמודים והמשלימים את המגרשים החלקיים הנ"ל.

3.5. מגורים 2

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד לאזור מגורים 2, לבנייה רוויה למגורים, לזיור לעולים, ולזיור מוגן, בצפיפות מרבית של 9 יח"ד לדונם, וייכלול:

- א. מסי יח"ד - 82
- ב. היתר בנייה, רק ע"פ תכנית ביטי כוללת לכל האיזור אשר תאושר ע"י הועדה.
- ג. מסי קומות מקסימלי - 3 קומות בכל חתך.
- ד. שטח בנייה מקסימלי - עד 75% משטח המגרש (25% בכל קומה)
- ה. קווי בנין:
 

בחזית לדרך	- לפי התשריט
" צדדית	- 5 מ'
" אחורית	- 5 מ'

5) שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח, וייכלול:

- גיטן וזינור.
- שבילי מעבר.
- מגרשי משחקים וספורט.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- חניות, לצורך שטח ציבורי זה בלבד.
- מתקנים הנדסיים, בלא יותר מ-5% משטחו של מגרש המיועד לש.צ.פ.
- קיוסק.

6) אזור לבני ציבור

א. השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר תחום בקו חום כהה, מיועד למבני ציבור, וייכלול:

- מסדות חינוך:
- " דת:
- " תרבות וחברה:
- שרותים ציבוריים:
- (גני ילדים ומעונות יום)
- (בתי כנסת, מקוואות)
- (מועדונים, בית עם, בנייני ספורט)
- (בריאות, ושרותים רב תכלתיים)

ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהנייל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטריד זו לזו.

ג. היתרי בנייה יוצאו לאחר שתאושר תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה לכל האזור, אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, ניספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

- ד. שטח מגרש מינימלי - 1.0 דונם
- ה. רוחב מגרש מינימלי לחזית הדרך - 25.0 מ'
- ו. מסי קומות - 2 ק'
- ז. גובה בנייה מותר:
  - בגג שטוח - 9.0 מ'
  - " רעפים - 10.5 מ'
- ח. שטח בנייה מותר לקומה ס"ה שטח בניה מותר:
  - עד 30% - משטח המגרש
  - עד 60% - " "
 גלריות נכללות בשטח הבניה.
- ט. קווי בנין:
  - חזית לדרך - לפי התשריט
  - " צדדית - 4.0 מ'
  - " אחורית - 4.0 מ'

7) מרכז אזרחי

א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בגוון אפור וחום לסרוגין מיועד למרכזי אזרחי שבו משולבים שטח מסחרי, שטח לבניני ציבור ושטח לתעסוקה ומלאכה, וייכלול:

- מסחר:
- בניני ציבור:
- תעסוקה ומלאכה:
- חטיבות ומשרדים
- כל התכליות הכלולות באזור לבניני ציבור.
- מלאכה ומקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד לסביבה ולאיכות הסביבה.

ב. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה לכל האזור, אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, ניספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

- ד. שטח מגרש מינימלי - 0.5 דונם
- ה. רוחב מגרש מינימלי לחזית הדרך - 18.0 מ'
- ו. מסי קומות - 2 ק'
- ז. גובה בנייה מותר:
  - בגג שטוח - 9.0 מ' (כולל מעקה הגג)
  - " רעפים - 10.5 מ'
- ח. שטח בניה מותר לקומה ס"ה שטח בניה מותר:
  - עד 35% - משטח המגרש
  - עד 70% - " "
 גלריות נכללות בשטח הבניה.
- ט. קווי בנין:
  - בחזית לדרך - לפי התשריט
  - " צדדית - 4.0 מ'
  - " אחורית - 4.0 מ'

8) דרך קיימת או מאושרת

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת או מאושרת המשתמשת ל :

- מיטעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנת אוטובוס
- שדרות ונטיעות

9) דרך מצענת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל :

- מיטעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנת אוטובוס
- שדרות ונטיעות

10) דרך משולבת

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כרוק ואדום לסרוגין מיועד ל :

- גישה וחניה למגרשי המגורים הגובלים בו.
- מעבר להולכי רגל עם פיתוח וניטון בהתאם.
- חסום לתנועת כלי רכב מ/ל דרך מסי 17.

11) שציפ משולב במסחרי

א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בנוון ירוק ואפור לסרוגין מיועד ל :

- תכליות המותרות בשציפ.
- תכליות נסחר תעסוקה ומלאכה כמו במרכז האזרחי.

ב. היתרי בנייה יוצאו לאחד שתאושר תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה לכל האזור, אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, ניספחו בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

ג. מסי קומות - 1 ק'

ד. גובה בנייה מותר - בגג שטוח - 4.5 מ' (כולל מעקה הגג)  
- בגג דעפים - 5.0 מ'

ה. תכסית מקסי' - 25%

ו. קווי כנון  
כחזית ראשית " צדדית ואחוריות  
- לפי התשריט - 4.0 מ'  
" למגרשי מגורים גובלים - 14.0 מ'

12) שטח לפיתוח מותנה

שטח שאינו נכלל בחתימת הממנה על הרכוש הממשלתי והנטוש .  
בשטח זה יוצאו היתרי בנייה בכפוף להסכמת בעלי הקרקע המוכחים, ועפ"י הוראות תכנית זו.

פרק 1 - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף

- 11 פיתוח:
- א. תכנית הפיתוח ותחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח כמגרשים הפרטיים.
  - ב. נדרות בניית, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
  - ג. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
  - ד. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסתרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2) נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.

כן רשאית הועדה להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונם.

- 3) שימור נוף:
- א. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע וכצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חמרים וכדו'.
  - ב. היתר הבנייה יכלול במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבנין בתחום המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
  - ג. לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
    - (1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למניש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
    - (2) 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.

**פרק ז - תשתית, ניקוז, תעול, והספקת מים**

- (1) **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:**  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול.
- (2) **שמירת כללי תברואה:**  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- (3) **ניקוז:**  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.  
מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
- (4) **ביוב:**  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית לפי דרישת הועדה.
- (5) **זיקת הנאה - זכות מעבר:**  
תישמר זכות מעבר לקווי תשתית, כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקווים.
- (6) **מיקלטים:**  
מיקלטים ומרחכים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
- (7) **תיאום:**  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

פרק ת - שונות

- (1) איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם  
לא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים ;  
- אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-9.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל,  
- אם הקו הינו קו מתח גבוה, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל,  
- אם הקו הינו קו מתח נמוך, במרחק שהוא קטן מ-2.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל,  
כנייל במרחק מינימלי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
- (2) פיקוח על הבנייה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
- (3) חניות  
יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחיד, 1 בתחום המגרש, ו-1 בחישוב הכללי לאזור המגורים, לאורך הדרכים. כאזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החניה עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן חניה מחייב, בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, הכל באישור המפקח על התעבורה.

פרק ט - מרכיבי בטחון

1) יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גורר בטחון.

2) ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד תנעד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר כדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגנ"ר/אנ"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הכטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י - רשימת מגרשים

מס' מגרשים	מס' יחיד	מס' מגרשים	מס' יחיד	הערות
(1)	מגורים א-1	1021-1046	26	
(2)	" א-2	2101-2154	54	מתוך חלקות אלה ישנם 7 מגרשים חלקיים המשלימים מגרשים גובלים בתחום תכנית מס' 405/6/4 : 2126, 2127, 2128, 2131, 2130, 2129, 2139
(3)	" ב-1	3121-3171	51	
(4)	" ב-2	3120, 3119, 3172	9	2 מגרשים חלקיים משלימים מגרשים גובלים בתחום תכנית מס' 405/6/4 : 3120, 3119
(5)	" ג	4101-4103	82	
(6)	בנין ציבור	5001-5004	---	
(7)	מרכז אזרחי	6001	---	
(8)	שטח ציבורי פתוח	7001-7018	---	
(9)	מתקן הנדסי	8001	---	
(10)	דרך מוצעת	11-19, 9503	---	
(11)	דרך משולבת	9501	---	
(12)	דרך קיימת	9502	---	
(13)	שצ"פ משולב במסחרי	9001	---	

ס"ה 222 יחיד

חתימות

תאריך

חתימת בעל הקרקע

מרדכי ברוקנר לוינר אדריכלים

מרדכי ברוקנר מ.ר. 08566

עדנה לנגמל מ.ר. 76355

משה בלטיאנו מ.ר. 42995

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' דד' עמ"ן 37 נווה צדק תל אביב 65147

מל/פקס 03-5102693

" עורך התכנית "

" היזם "

" המניש "

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנכוחי.

חתימה

תפקיד

תאריך

מתן תיקון

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מועצה אזורית גוש עציון

תכנית אשכול מס' 405/7

לישוב אשכול

הועדה המקומית נשיבתה ה- 1/97

מיום 2/11/97 החליטה

להמליץ לפקידים ~~המטרה~~ / לתת

תוקף לתכנית הנכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

17.11.97

*[Handwritten signature]*

17.11.97

17.11.97

*[Handwritten signature]*

מסמך מס' 1000  
תאריך: 12.2.97  
מקום: תל אביב

1138 218  
405/7

מסמך מס' 1000  
תאריך: 12.2.97  
מקום: תל אביב

12.2.97  
6/97  
א.א.א.א.