

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 412/4/1/3
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/4/1
ושינוי לתכנית מתאר אזורי RJ-5

בישוב תקוע

אזורים למבני ציבור, ספורט ולמסחר

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון. והאגודה השיתופית תקוע.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש-עציון
ד.נ. צפון יהודה 90433 טלפון 02-9939933
וההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
ת.ד. 92 ירושלים 91000 טלפון : 02-5314106

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

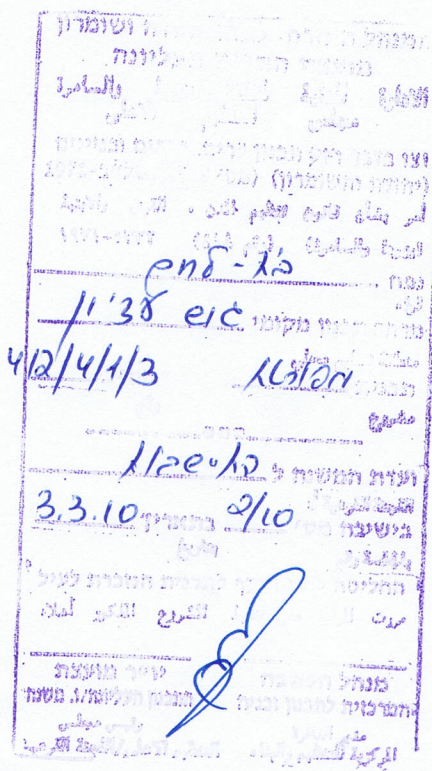
מגישי התכנית:

עורך התכנית:

אולגה מויסייב אדריכלית
אריה מכליס מתכנן
מס' רישיון 43555
טלפון : 052-3787317
כתובת : נוקדים 68

תאריך : מרץ 2004

תאריך עדכון אחרון : ספטמבר 2009



תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' – התכנית
4	פרק ב' – הגדרות
6	פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בתכנית
7	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה
10	פרק ה' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 412/4/1/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 412/4/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורי RJ-5.
2. המקום: גוש פסיקאלי 2: חלק מחלקת גולן באדמות הכפר ערב א תעמרה. קואורדינאטות 221300-221700 אורך ו 617250-617500 רוחב.
3. גבול התכנית: הקו הכחול כמסומן בתשריט.
4. חלות התכנית: כל הוראות תכנית מס' 412/4/1 אשר אינן משתנות בתכנית זו, חלות גם על תכנית זו.
5. מסמכי התכנית: 10 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
תשריט בקנ"מ 1:1250
6. שטח התכנית: 72 דונם.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
8. יזמי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון והאגודה השיתופית תקוע.
9. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון ד.נ. צפון יהודה 90433
ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות
ת.ד. 92 ירושלים 91000 טלפון 02-5314106
10. עורך התכנית: אולגה מויסייב – אדריכלית
אריה מכליס - מתכנן.
11. מטרות התכנית: א' שינוי יעוד מאזור למבני ציבור ושטח חקלאי לשטח לספורט
ב' שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי ושטח חקלאי לבית קברות.
ג' שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי ושטח חקלאי
לתחנת דלק מקומית.
ד' ביטול דרכים מאושרות התווית דרך חדשה.
ה' קביעת הוראות בינוי.

פרק ב' - הגדרות

1. התוכנית : תכנית מפורטת מספר 412/4/1/3 שינוי ליישוב תקוע כולל תשריט והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
3. מהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971
5. מועצת התכנון : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תוכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תוכנית בינוי : תוכנית בינוי פיתוח לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של מבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור המבנים, גובהם, צורתם החיצונית, והכניסה אליהם, וכל תשתיות הרלוונטיות. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התוכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו הבניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין כמפורש אחרת בתוכנית זו.
10. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

11. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. גובה מרבי : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. שטח מותר : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
14. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פחת, דלת, חלון, וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
16. חזית אחורית : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

שטח		מקרא
%	דונם	
42.5	30.566	אזור למבני ציבור
5.0	3.654	שטח ציבורי פתוח
16.4	11.748	דרך קיימת או מאושרת
2.0	1.438	דרך מוצעת
10.6	7.647	בית קברות
2.1	1.481	תחנת דלק
21.4	15.390	שטח ספורט
100	71.927	סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

- א. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתן.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

1. שטח ספורט:

כללי: בשטח המסומן בתשריט בירוק ותחום בקו חום, יותרו פיתוח ובניה למתקני ספורט: מגרשי ומתקני משחק, מגרשי ומתקני ספורט, בריכות שחיה, מבני שירותים, רחצה ומלתחות.

1.1 הוראות הבניה

1.1.1 קווי בניין:

קו הבניין בחזית המשיקה לדרך מס' 17 יהיה 5.0 מ'

קו הבניין בחזית הצפונית המשיקה לשטח ציבורי פתוח יהיה 15.0 מ'

קווי הבניין בחזיתות הגובלות בשטח למבני ציבור, בית קברות ותחנת תדלוק יהיה 4.0 מ'

1.1.2 שטח בנייה מותר:

שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש. סה"כ שטח בנייה מותר מעל פני הקרקע הוא

60% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי של עד 30% משטח המגרש

ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, מעל ומתחת לפני קרקע הוא 90% משטח המגרש.

שטח התכסית המרבי הוא עד 30% משטח המגרש.

1.1.3 גובה בניין מרבי:

א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג 9.5 מ'

ב. בניין עם גג משופע/רעפים 12.0 מ'

1.1.4 מס' קומות מרבי:

באזור זה תותר בניית מבנים עד 2 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף.

1.1.5 חומרי גמר:

חומר גמר המבנה: אבן וואו טיח בלבד.

חומר גמר לחיפוי הגג: רעפים וואו בטון וואו פח וואו חומר מתועש אחר.

- 1.2 איכות סביבה :
 אכלוס בריכת השחייה יתאפשר באישורה ובדיקתה של יחידה אזורית של איכות הסביבה.
- 1.3 חנייה :
 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה בהתאם לשימושם בתוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה ובאישורו של המפקח על התעבורה ביו"ש.

2. תחנת תדלוק:

- כללי השטח המסומן בתשריט בצבע אפור תחום בקו אדום מיועד לתחנת תדלוק מקומית. תחנה נותנת שרותי תדלוק ואחזקה לרכב (תיקונים, רחיצה, מתקנים הנדסיים נלווים)
- 2.1 הוראות הבניה
- 2.1.1 קווי בניין :
- 0.0 מ' קו בניין בחזית המשיקה לדרך
- 4.0 מ' קווי בניין בחזיתות הגובלות בשטח ספורט למעט מבנים קיימים בשטח לפי תשריט.
- 2.1.2 שטח בנייה מותר :
 שטח קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח בנייה מותר מעל פני הקרקע הוא 40% משטח המגרש.
 שטח התכסית המרבי הוא עד 40% משטח המגרש
- 2.1.3 גובה בניין מרבי :
 גובה המבנים לא יעלה על 6.0 מ'
 גג אחד יחפה מעל אזור התדלוק ומבני שירות.
- 2.1.4 מס' קומות מרבי :
 באזור זה תותר בניית מבנים בקומה אחד בלבד מעל פני הקרקע.
- 2.1.5 חומרי גמר :
 חומר גמר המבנה : אבן וואו טיח וואו חומר מתועש אחר.
 חומר גמר לחיפוי הגג : רעפים וואו בטון וואו פח וואו חומר מתועש אחר.
- 2.2 על תחנת תדלוק יחילו כל הוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 מעודכנות לפי החלטת מת"ע מס' 372/5/93 מיום 8.9.03 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך מאוחר יותר. היתרי הבנייה ינתנו בכפוף לאישור ממושרד להגנת הסביבה ולדרישות של המנהל האזרחי.

3. בית קברות:

- כללי השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק מיועד לבית קברות.
- 3.1 הוראות הבניה
- פיתוח השטח והבינוי בו יהיו על פי תוכנית בינוי ופיתוח, שתוגש ותאושר לוועדה, וניתן יהיה לבצעו בשלבים. מותר יהיה להקים בשטח סככת הספד בשטח של עד 100 מ"ר, מבנה לבית טהרה ואולם הספדים בשטח של עד 150 מ"ר וכן פרגולות, שטחים מרוצפים, קירות תומכים ואלמנטים נוספים של פיתוח, הכול בהתאם לחומרי הבניה שיוכתבו על ידי הועדה המקומית. היתרי הבניה יכללו את החניה (או חלק ממנה) ואת דרכי הגישה וביצועים יהווה תנאי להפעלת בית עלמין.
- חניה: מקומות חניה יהיו בתחום מגרש מס' 1-924 עפ"י התקנים שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה.
- 3.2 שטח שנגרע מבית קברות יועד לשטח חקלאי ויחולו עליו כל הוראות של תוכנית מתאר אזורי RJ-5.

4. שטח למבני ציבור:

כללי השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה מיועד למבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים כגון: מבני חינוך, גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר מבנים לצורכי תרבות וספורט, אולמות לספורט, משרדים לרשות מקומית, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה, ספריה, מועדון וכדומה.

- 4.1 הוראות הבניה
- כל הוראות הבניה במגרש לפי הוראות של תוכנית מס' 412/4/1.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח לפי הוראות של תוכנית מס' 412/4/1.

6. דרכים

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכם מוצעות. ייעודן של השטח כדלהלן:

א. סלילת כבישים ומדרכות.

ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.

פרק ה' - חתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע _____

06 / 09 / 2009

חתימת עורך התכנית _____

26-05-10

חתימת היזם **כפר שיתופי בע"מ** **תקוע** _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית גוש עציון
 תכנית מס' 13/01/09
 לישוב מקו
 הועדה המקומית בישיבתה ה- 2110
 מיום 23/9/10 החליטה
 להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
 תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

חתימת המגיש _____

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

אריה מכליס-מתכנן

שם ותפקיד

06/09/2009

תאריך

_____ חותמת מתן תוקף

_____ חותמת הפקדה