

איזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2

לישוב

ת ו ק ע

יוזמי התוכנית: המועצה האזורית גוש עציון.

מגישי התוכנית: המועצה האזורית גוש עציון.  
ההסתדרות הציונית החטיבה להתישבות, חבל ירושלים.

עורכי התוכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ. רבקה 11, ירושלים.

מבצעי התוכנית: משרד הבינוי והשיכון,  
המנהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך: 25.2.99

עמ'	<u>תוכן העניינים:</u>
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות
6	פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בתכנית
7	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
7	פרק ה' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה
13	פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
14	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים
15	פרק ח' - שונות
15	פרק ט' - איכות הסביבה
16	פרק י' - מרכיבי ביטחון
17	פרק יא' - היתרי בניה
18	פרק יב' - חתימות

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון  
-----  
תוכנית מתאר מפורטת מס' 4/2 / 412 תקוע  
-----

פרק א': התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות אורך 618550 - 617450 ובין קואורדינטות רוחב 222650 - 221350 נ.צ. (רשת ישראלית). אדמות הכפר הערבי ערב את תעמדה. גוש פיסקאלי 4: מוקאע: טוקי עין אן נטוף ושעב אל עין. גוש פיסקאלי 2: מוקע רומן, רחמת, אל ערבדיית, פתורה. אדמת כפר ערב אר - רשידה.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2 לישוב קהילתי תקוע, שנת תשנ"ה - 1995.
4. מסמכי התכנית: 18 דפי הוראות בכתב/ תשריטים בקנ"מ 1:2500 1:5000 המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 610 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המאוחדת לתכנון ובניה - גוש עציון.
7. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון. החטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית.
8. עורכי התכנית: י. מולכו אדריכלים בע"מ. רבקה 11, ירושלים. ט. 02-6711616, רשיון מס' 13571.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית ולישובים חדשים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
11. כפיפות לתכניות: כל הוראות תכניות 412/3 412/2 412/1, אשר תכנית זו אינה משנה, יחולו עליה.
12. מטרת התכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי תקוע עבור כ- 152 יח"ד.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
  - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, 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 שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4 לשוב תקוע כוללת תשריט, והוראות בכתב.
2. הועדה: הועדה המאוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציין 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 יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: מרחק אנכי בין מפלס רצפה למפלס תחתית תקרה שמעליה. במידות בין 2.5 מ' נטו ל-3.0 מ' נטו אלא אם כן צויין בפירוט אחרת.
7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הקרקע הטיבעית אשר מעליו לא יבלוט 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 מרפסת מקורה וכל חלק אחר. ובלבד שגובה החלל יעלה על 1.8 מ'. אחר.
10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לתכנית מפורטת:
  - א. תכנית על שטח הישוב כולו או על חלקו הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביה תוגדר ותאושר תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה.
  - ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
  - ג. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו. תכנית בינוי תשמש גם היא כתכנית חלוקה.
12. תכנית בינוי ופיתוח:
  - א. תכניות בינוי: המבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת. תכנית הבנוי תכלול את הדברים הבאים: העמדת בנינים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי 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 המרחב המתוכנן.  
כל אלו או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה.

- ב. תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11 ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תכניות אלה יאושרו ללא הפקדה.
- ב'1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף 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 מתחמים 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, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויות, כולן או מקצתן.

14. מרתף: כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. קומה בבסיס הבית, שהגובה האנכי מרצפתה לרצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 2.5 מ' ובכל היקפה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים יותר מ- 1.2 מ'.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בתכנית:

איזור:	צבע התשריט	שטח בדונמים	באחוזים
מגורים א'	כתום	63	10.3%
מגורים ב'	תכלת	25	4.1%
בניני ציבור	חום תחום בחום כהה	2	0.35%
שטח פרטי פתוח	ירוק	29	4.75%
חקלאות ויעור	פסים ירוקים ובאלכסון	303	49.70%
מלאכה, אחסנה ותעשייה	סגול תחום בסגול	0.75	0.12%
דרך מוצעת	אדום	24	3.93%
שמורת טבע	ירוק עם משבצות ירוקות כהות	163	26.75%
סה"כ		609.75	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:  
לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
  2. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת.  
א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
    - (1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ופתוח ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
    - (2) תוכן ביחס לכל הסכם 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 בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
    - (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
    - (5) בתכנית הבינוי יוגשות פתרונות של בעיות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה.
  - ב. כל בניה בשטח התכנית תחייב קבלת היתר בניה, מסמכי הבקשה להיתר יכללו: תכנית מדידה מצבית בקנ"מ 1:250 תכנית פיתוח ותכניות הבנין לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית וכן יחוייב מגיש הבקשה לבצע בדיקת בטונים תקנית למגורים, ובדיקת בטונים ואינסטלציה למבני ציבור.
3. היתרי בניה: יפורטו ההוראות להוצאת היתרי בניה בפרק י'.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי
  - 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
  - 1.2 בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
  - 1.3 קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
  - 1.4 בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בנייתו.
  - 1.5 חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

- 2.1 אזור מגורים א - בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.
- 2.1.1 במגרשים הבאים:  
436-440, 409, 410, 542-544, 538-50, 740-743  
788-798, 761-786, 746-758, 499-507, 485-495  
המיועדים לבניית בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים  
יחולו ההוראות הבאות:
- א. שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר. (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:
- ב. 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'
- ג. בניית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד ע"י קיר משותף על גבול המפריד בין שני המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת 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 משותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.  
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'  
קו בנין אחורי 4.0 מ'  
קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'  
קו בנין צדדי שני 6.0 מ'  
בניית בתים צמודים תחייב תכנון ע"י אדריכל אחד והגשה לרישוי במבנה אחד.
- ד. ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין האחורים (שאינם קוי בנין קדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.
- ה. מבני עזר (בתחום מגרשי מגורים).  
תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד שימשם חדר הסקה, ו/או חניה. בשטח מירבי של 25 מ"ר.  
קוי בניה לחניה: קדמי לרחוב 2.0 מ'  
צדדי ואחורי 0.0 מ'  
קוי בניה למחסן: קדמי לרחוב 4.0 מ'  
צדד ואחורי 0.0 מ'  
לא תותר התקנת ארובה להסקה במרחק קטן מ- 4 מ' מגבול מגרש השכן.

7. שטח מותר לבניה  
220 מ"ר מזה עד 125 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים  
בסעיף 2.1.6 אינם כלולים בשטח זה.

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

1. גגות הבתים יהיו משופעים מסוככים ברעפים בגוון אדום.  
בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. טיט או בטון  
המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים  
יהיו בשיפוע בין 25 ל-35 (בערך 70% - 47%) לפחות 50%  
משטח התכסית של הבנין, יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
2. גובה שיא הגג המירבי יהיה 8.5 מ' (גובה מישור הגבלת  
בניה לגובה) כאשר הגג מסתיים בקודקוד או רכס. אם שיא  
הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 7.5 מ'.
3. גובה מירבי לקיר אבן בחזית קדמית או אחורית 6.5 מ'.  
מעל גובה זה יבנה גג משופע ו/או תהיה נסיגה בעומק  
3 מ' מינימום במקביל למישור החזית. יוצא מכלל תנאי זה  
סעיף ד' להלן (תרשים מס' 2).
4. גובה מירבי לקיר גמלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור  
גג דו שיפועי יהיה 8.5 מ' עד שיא הגג. ובלבד שיתמלא  
התנאי הבא: רוחב קיר גמלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7 מ'
5. שינויים בגובה הבניה במגרשים שונים יאושרו ע"י הועדה  
המקומית עפ"י פתרון כולל כחלק מתכנית פיתוח למתחם אחד  
או יותר.

ח. ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח:

- ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה  
באחד מהאמצעים הבאים:
1. מרזבי מתכת גלויים מנתכי נחשת ו/או אבץ פח מגולוון  
או פח צבוע בתנור.
  2. 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 בטון.
  3. לא תותר שפיכת מי הגשם מחזית קדמית או צידית אל הדרך  
הציבורית, המדרכה או הכביש.

ט. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל  
האפשר לקרקע הטבעית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית,  
כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ'  
מהקרקע הטבעית, הגובלת בוכל נקודה שהיא, ומפלס זה  
בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית  
הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2 אזור מגורים ב'

במגרשים הבאים: 842-849, 851-855, 863-865 המיועדים  
לבניית בתים מדורגים בקבוצות של 4 יח"ד  
למגרש. יחולו ההוראות הבאות:  
א. היתרי בניה  
באזור זה ינתנו בכפוף להוראות תכנית  
בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה.

ב. שטח המגרש לבנין  
לא יקטן מ-1 דונם לא יעלה על 1.25 דונם.

ג. מס' יחידות דיור בבנין  
לא יעלה על 4 יח"ד.

- ד. קווי בנין  
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'  
קו בנין אחורי 4.0 מ'  
קו בנין צידי 4.0 מ'  
תרשימים מס' (4,10)

ה. מבני עזר  
לא תותר בניית מבני עזר.

ו. חניה  
חניה פתוחה תהיה בשטח המגרש ותסומן בתכנית הבינוי.  
יותר שילוב חניה מקורה בחלק מיחידות הדיור בתוך קווי הבנין כמפורט בסעיף 2.3.6 להלן.

ז. הסכמת דיירים:  
לכל בניה ותוספת דרושה הסכמת השכנים שבקיר המשותף.

ח. שטח בניה מירבי  
שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור על פי הגדרתו בסעיף 2.1.1 לא יעלה על 210 מ"ר. (לא כולל את מבנה העזר).  
שטח כיסוי קרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.

2.3 קומת מסד  
תותר הקמת קומת מסד מתחת למפלס רצפת המגורים. קומת המסד לא תיועד למגורים אלא למטרות אחסון, חדרי מכונות ושטחי עזר. גובה המירבי לא יעלה על 2.50 מטרצפתה לריצפת הקומה שמעליה.

כל חלל נוסף שהתקבל כתוצאה משיפוע המגרש או כתוצאה מהנחיות כמפורט בסעיף 2.1.1 - ט' לעיל, יאטם וימולא בחומר מילוי לפני יציקת רצפת המגורים, לשביעות רצון מהנדס המועצה. קומת המסד לא תכלוט יותר מ 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסופית הסמוכה לה.  
וכן לא תותר קומת עמודים מפולשת.

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

ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

ג. 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 אספלט.

2.5 דודי שמש  
א. בגגות משופעים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג.  
ב. במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאזימוט 15 - 18) 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 יבלוט מעל רכס הגג, על פי אישור מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה.

- 2.6 מתקן כביסה  
א. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- ב. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
3. אזור מלאכה, תעשייה ואחסנה.  
א. בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה.  
ב. גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף, יוגשו לאישור הועדה.  
ג. קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט אך לא יפחתו מ-5.0 מ'.  
ד. השטח המותר לבניה לא יעלה על 50% משטח המגרש.  
ה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת המגרש ועל פי דרישת מהנדס הועדה.
4. אזור למבני ציבור - תשתיות מסחר ופיתוח.  
4.1 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועים של התשתיות ומבנה הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:  
א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.  
ב. פריצת דרכים, לדבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.  
ג. מערכת הספקה ראשית של מים.  
ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.  
ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.  
ו. מבנה למכולת או צרכניה.  
ז. מקום תפילה.  
ח. מרפאה או טיפת חלב.  
ט. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.  
י. מתקנים הנדסיים.
- 4.2 היתרי הבניה למגורים - ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.  
היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:  
א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.  
ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החזל 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 בכל בהתאם לתכנית זו.

5. שטח פרטי פתוח  
יעודו של שטח זה כלהלן:  
א. שטחים לגינות, גנים, חורשות ומטעים.  
ב. מגרשי משחקים.  
ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.  
ד. שטחים למתקנים הנדסיים.  
ה. שטחים למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.  
ו. שטחים להקמת מרכיבי בטחון.  
ז. בשטח הפרטי הפתוח לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום ולרכבי המועצה.
6. אזור ספורט  
מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מחייב הכנת תכניות בינוי מפורטות לאישור הועדה.
7. שטח למבני משק  
שטח למבני משק ובעלי חיים. מבנה שרותים לחקלאות לפי תכנית מפורטת באישור הועדה.
8. שבילים  
שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.
9. שטחים לדרכים  
דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.
10. שטח למתקנים הנדסיים  
שטח זה מיועד לגנרטורים טרנספורמטורים, תחנות מיתוג, מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דוודי קיטור ומים מרכזיים, מתקנים סולריים ומרכזיים, טורבינות רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביווב ומתקנים תברואתיים אחרים. כמו כן מיועד שטח זה לחניית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

11. אתר עתיקות  
א. בשטחים המצוינים כאתר עתיקות יאסר כל שימוש שלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה / מפקדת יהודה ושומרון.  
ב. השטחים יגודרו בטרם יוצא היתר בניה או בטרם יתחילו בעבודות פיתוח כלשהן במגרשים הגובלים בהם.

12. שביל משולב  
כהגדרת סעיף 9 לעיל, שבו תותר תנועת רכב. בעצוב שיגביל את מהירות הנסיעה באופן משמעותי.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח  
1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן במידה ולא קיימת תכנית 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 0.3 מ'.  
גובה קיר תומך ברצף 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 במועצה 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 תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור נוף  
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 שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות 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 האיןפורמציה 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 שעלול להגרם להם.
- פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע 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 מפורטת 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 טיהור וסילוק באשור ועדת המשנה לביוב.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר  
לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות 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. 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 ליח"ד אחת. חישוב שטח המרחבים המוגנים יעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

7. תיאום  
בכל העניינים הנדוניים 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 יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-9.0 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.  
בתוך שכונות ומתחמי בינוי תבוצענה רשתות החשמל, תאורה ותקשורת במערכות תת קרקעיות
2. פיקוח על בניה
3. הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. ערבויות:
4. הועדה רשאית לקבוע הסדרים כספיים לערבויות ביצוע וטיב להבטחת ביצוע תשתיות, דרכים, ופיתוח לשביעות רצונה.
4. חניות  
באזור המגורים יובטחו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

#### פרק ט' - איכות הסביבה

1. תסקיר השפעה על הסביבה  
לכל בקשה להקמת מפעל או מתקן טיהור יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.
2. הגבלת תעשיות  
לא תוציא הועדה המקומית לתכנון ובניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
3. לא ינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תוכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
4. סילוק פסולת  
פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י': היתרי בניה:

- א. כל בקשה להיתרי 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, ביוב ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
  2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:100.
  3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה, על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקנ"מ 1:250.
  4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בקנ"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה המגרש לקצה הנגדי, לרבות חתך מבנה צמוד למבנה המוצע.
  5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100 כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.
  6. במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטיריות.
  7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אגף מיגון.
  8. קירות תומכים בין מגרשים יבנו על גבול המגרש במתווה ומפרט אשר יוסכם ע"י הבונים במגרשים והועדה המקומית.
- ב. היתר בניה יוצא ב-2 שלבים.
1. שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
  2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר בניה, הן באשר למיקום והן באשר למפלסים. ויוגשו לבדיקת הועדה. ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בועדה.
- ג. ערבות כנגד נזקים:
- היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

פסק יא': מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
    - א. תאורה היקפית.
    - ב. גדר היקפית.
    - ג. דרך היקפית.
    - ד. מחסן ציוד בטחון.
    - ה. גנרטור (כולל בית גנרטור) להפעלת תאורת הבטחון בחרום.
    - ו. צופר אזעקה.
    - ז. מחסן נשק.
    - 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 בטחון.  
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר והגמר או"ג איו"ש.
- לא יוצאו היתרי בניה בישוב בטרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר ואו"ג איו"ש.

פרק יא': חתימות

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

711616-02  
חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע  
משרד הבינוי והשיכון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' <u>412/2</u>
לישוב <u>מקום</u>
הועדה המקומית בישיבתה ה- <u>2199</u>
מיום <u>25/2/99</u> החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

חתימת קמ"ט  
אפורופוס

6.6.99

תאריך

חתימת הועדה / יו"ר הועדה

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

תאריך:

הצהרת עורך התכנית  
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות  
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה  
המופיעים בתקנון תכנית זו.  
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס  
לתשריט הנוכחי.

י. מולכו אדריכלים בע"מ  
רח' רבקה 11, ירושלים  
711616-02

י. מולכו אדריכלים בע"מ

3.6.99

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

מסמך מס' 112/11/1998	
תאריך: 11/30/98	
מקום: 4/2/4/2	
שם: 1610N	
מס' דואר: 25.2.98	
מס' מס': 5/98	
	