

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון

מועצת התכנון העליונה  
איזור יהודה ושומרון

### תכנית מפורטת מס' 412/4/3

שינוי לתכניות מפורטות מס' 412/4/1, 412/4/2 ו- 412/4/1/1

### תקוע

### אזור מגורים א'

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון  
מס' 412/4/3  
תאריך: 18.6.14  
מס' 8/14

מנהל השכבה  
מנהל תכנון ופניה  
מס' 412/4/3  
תאריך: 9.10.13

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.  
 ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.  
 חבל ירושלים, הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.  
 הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.  
 אדריכל יצחק רוזנברג.

בעל הקרקע:  
 יזם התכנית  
 מגישי התכנית:  
 עורך התכנית:

מנהל השכבה  
מס' 412/4/3  
תאריך: 9.10.13

24.03.2014

תאריך עדכון:

מנהל השכבה  
מס' 412/4/3  
תאריך: 9.10.13  
60

**תוכן העניינים****עמוד**

3.....	התכנית	-	פרק א'
4.....	הגדרות	-	פרק ב'
4.....	הוראות התכנית	-	פרק ג'
6.....	חתימות	-	פרק ד'

**פרק א': התכנית**

1. **שם וחלות התכנית:**  
מרחב תכנון מקומי גוש עציון. תכנית מפורטת מס' 412/4/3, שינוי לתכניות מפורטות מס' 412/4/1, 412/4/2 ו 412/4/1/1.
2. **המקום:**  
בין קוארדינטות אורך 617000-618600 ובין קוארדינטות רוחב 221200-222650 נ.צ. (רשת ישראל החדשה). גוש פיסקאלי: 2 חלקות מאוקע: מסטח אל-עניצות, יער-ח'ריטון.  
גוש פיסקאלי: 4 חלקות מאוקע: גזלן, אל-ערבדית, קנני-קציר, פתיוורה  
באדמות הכפר: ערב את תעמרה.
3. **גבול התכנית:**  
תחום תכניות מפורטות 412/4/1, 412/4/2 ו 412/4/1/1 עפ"י המסומן בקו כחול בנספח א'.
4. **שטח התכנית:**  
כ 2621 דונם.
5. **מסמכי התכנית:**  
7 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".  
נספח א' – תרשים תיחום גבול התכנית.
6. **יוזמי התכנית:**  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים, הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
7. **מגישי התכנית:**  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – גוש עציון.
8. **בעלי הקרקע:**  
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
9. **עורך התכנית:**  
אדריכל יצחק רוזנברג.
10. **מטרת התכנית:**  
שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' לעניין מרתף, מבני עזר, מס' קומות, שטח תכסית, קווי בניין לויזים ומיצללות (פרגולות), גגות, מרחבים מוגנים, ערבויות ומתקנים פוטוולטאיים.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**  
התכנית כפופה לתכניות מספר 412/4/1, 412/4/2 ו 412/4/1/1, בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

1. **מרתף :**  
קומה בבסיס הבניין שגובהה הנמדד מרצפתה לפני הרצפה שמעליה אינו עולה על 2.5 מ', הבנויה כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מקומות הבית ע"י מדרגות פנימיות. אינו נכלל במניין הקומות המותר. המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
2. **מיצללה (פרגולה) :**  
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.
3. **חלל גג :**  
חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.
4. **מבנה עזר :**  
מבנה, כגון: מחסן ו/או חניה מקורה אשר סך שטח פתחי החלונות אינו עולה על 3.5% משטח הרצפה וסף תחתון של החלון גבוה לפחות 1.40 מפני הרצפה.

## פרק ג' – הוראות התכנית

1. **מרתף :**  
תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליחיד. שטח המרתף אינו נכלל במניין סך כל השטח המרבי המותר לבנייה. רק אם קומת המרתף מכילה את המרתף לבדו ללא כל שטח מגורים נוסף על פי הגדרתו, היא אינה נכללת במניין הקומות למגבלה הקבועה בתכניות 412/4/1, 412/4/2 ו 412/4/1. לא יותר שטח חלונות העולה על 3.5% משטח ריצפת המרתף.
2. **מבנה עזר :**
  - א. בכל מגרש, תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד בשטח מרבי של 30 מ"ר, שימשם לחניה או למחסן אשר יבנה באופן נפרד לחלוטין מהמבנה העיקרי ללא כל אפשרות מעבר ביניהם. גמר קירות החוץ יהיה כגמר קירות המבנה העיקרי. למבני חניה, לא יותרו שערי כנף מכל סוג.
  - ב. קווי בנין לחניה בלבד : קידמי לרחוב 2.0 מ' צדדי 0.0 מ' קווי בנין למחסן : קידמי לרחוב 4.0 מ' צדדי ואחורי 0.0 מ' קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
  - ג. מרחק מבנה העזר מבית המגורים לא יקטן מ 1.5 מטר.
  - ד. ניקוז גגות ופתחים של מבנה העזר לא יופנו למגרש שכן.
  - ה. גובה גג מבנה העזר לא יעלה על 2.75 מ' מפני הקרקע הסופיים לגג שטוח, ו 3.00 מ' לרכס גג משופע.
  - ו. במגרשים הנמוכים מפני הכביש, תותר הקמת מבנה עזר למחסן, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ובתנאי שגובה רצפת החניה לא יעלה על 0.3 מ' ממפלס הרחוב, מתחת למשטח או מבנה החניה. במקרה זה, שטחו לא יחרוג מהיקף החניה, ובלבד שהשטח הכולל בשתי המפלסים לא יעלה על 60 מ"ר, ו 30 מ"ר למפלס אחד. שטח זה לא ייכלל במניין שטח הבנייה המותר.

- 3. מספר קומות :**  
תותר בנייה של עד שתי קומות וחלל גג.  
במניין הקומות במגבלה יכללו כל המפלסים הכוללים חדרי מגורים שגובהם הפנימי עולה על 1.8 מטר.
- 4. קו בנין :**  
קו בנין אחורי 3 מ'.
- 5. שטח מירבי מותר לבנייה :**  
א. השטח המותר לבנייה הינו עד 220 מ"ר.  
ב. תותר בנייה של עד 150 מ"ר במפלס אחד במפלס תכסית הקרקע. למפלס אחד תחשב גם קומה שבין חלקיה הפרש גבהים שאינו עולה על 1.60.  
ג. שטחי הבניה של מבנה עזר, מרתף, חלל גג ומרחב מוגן בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י פיקוד העורף, אינם נכללים בשטח המירבי המותר לבניה.  
ד. במניין השטח המירבי המותר, לא יכללו חללים שגובהם מהריצפה לתחתית התיקרה נמוך מ 1.80 מ'.  
ה. שטח בו בוצעה הנמכה ע"י תיקרת ביניים מחומרי בנייה שאינם בטון לגובה הנמוך מ 1.80, יכלל במנין סך השטח המירבי המותר.
- 6. מיצללות:**  
א. שטח המיצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.  
ב. גובה מיצללה לא יעלה על 3 מ'.  
ג. שטח המיצללה במיפלס עליון יהיה 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.  
ד. שטח המיצללה במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף 7.  
ה. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים ג' וד' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.  
ו. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב.  
ז. הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.  
ח. חומרים: פרגולה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.  
ט. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- 7. קווי בנין צידי ואחורי לזיזים ומצללות:**  
א. תותר בניית זיז מקיר הבית עבור גגון, מצללה (פרגולה) ומרפסת לא מקורה, עד כדי 2/3 מהמרווח עד גבול המגרש.  
ב. במקרים בהם מפלס הזיז נמוך מפני הקרקע הסופיים במגרש השכן לא תידרש הסכמת שכנים.  
ג. במגרשים הנמוכים כדי קומה אחת לפחות מפני הקרקע של מגרש סמוך, תותר בניית מיצללה (פרגולה) בלבד, בגבול המגרש האחורי, עד קו בנין 0 בכפוף להסכמת השכנים במגרש הגובל.
- 8. גגות הבתים:**  
יותר קירוי בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר השילוב בין שניהם.  
בגג שטוח מותר לשלב כיפה בנויה ו/או כיפת תאורה כל עוד לא חורג את גובה המבנה המותר.  
אחוזי השיפוע ביחס לאופק לגגות משופעים יוצגו בבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י הוועדה.  
גג שטוח יכוסה בחצץ, ריצוף או חומר אחר באישור הוועדה שלא יהוו מפגע חזותי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

9. **מרחבים מוגנים:**  
מרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה, ואישורם יהווה חלק אינטגרלי ותנאי להיתר הבניה. שטח המרחב המוגן המינימלי הנדרש ע"י תקנות ההתגוננות, לא יסוכם בסך כל השטחים למניין השטחי המירבי המותר.

10. **היתר הבניה בשלבים:**  
היתרי בניה ינתנו בשני שלבים - בשלב ראשון לתימוך המגרש, ליסודות, ויציקת ריצפה ראשונה. שלב שני להשלמת הבנייה יינתן לאחר הגשת תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך שתימצא תואמת את היתר שלב א' וללא צורך לדיון נוסף בוועדה.

11. **ערבויות ופקדונות:**  
הועדה רשאית להתקין הסדרים כספיים להבטחת ביצוע הפיתוח והתשתיות ולמניעת נזקים, כולל באמצעות ערבות בנקאית או פקדון כספי, בגובה שיקבע ע"י הועדה, כתנאי למתן היתר.

12. **מתקנים פוטולטאיים:**  
א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

13. **גמר חזיתות הבתים:**  
יותר שילוב של חומרי גמר, ובלבד שחזית הבית תשתלב ברחוב ובסביבתו לשביעות רצון הועדה ולא תהווה מפגע נופי וחזותי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' <u>412/4/3</u>	לישוב <u>טל</u>
הועדה המקומית בישיבתה ה	
מיום <u>29.6.2014</u>	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת	
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

26/6/2014  
תאריך

תאריך

**פרק ד' - חתימות**  
מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה הועדה  
**יצחק רוזנברג** אדריכל  
מ.ר. 34868

חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

חתימת ועדת משנה להתיישבות במועצת תכנון עליונה