

מתן תוקף

בס"ד

מרחב תיכנון גוש-עציון
מ.א. גוש-עציון

איזור יהודה ושומרון
מועצת התיכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מ"ס 419/1

שינוי 96 - 1

שנת תשנ"ו - 1996

לישוב קהילתי

בת - עין

- | | |
|-------------|---|
| בעל הקרקע | - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון |
| יוזם התכנית | - מועצה איזורית גוש-עציון ;
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חקלאית |
| מגיש התכנית | - ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות - מחוז ירושלים |
| עורך התכנית | - אדריכל דוד ברסלבי |

חודש אב תשנ"ו - יולי 96

עמ'	תוכן העניינים
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים
7	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
8	פרק ה' - רשימת תכליות
15	פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
16	פרק ז' - תשתית
17	פרק ח' - שונות
17	פרק ט' - מרכיבי בטחון
18	פרק י' - חתימות
19	ניספח א' - חלופות לקווי הבנין באיזורי המגורים, גבחי בנינים, ותשריטי הבהרה.
25	ניספח ב' - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון
	מסמך נלווה - פרוגרמה לישוב קהילתי בת-עין.
	מסמך נלווה - ניתוח והמלצות לתיכנון אקלימי - פרופ. אריה ביתן

פרק א' : - התכנית

1. המקום: KHIRBAT HILAL; EIN el BABEILA : בת-עין גושים
SCALT; BIREL KHANAZIR; WADI ABU RISH
באדמת "נחלין" נפת בית-לחם.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 419/1
לישוב קהילתי בת-עין שנת תשנ"ג 1993
4. תשריט ונספחים: התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית
זו - מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית כוללת
נספח א' בעמ' 21 ונספח ב' בעמ' 27 - בחוברת זו.
5. שטח התכנית: כ- 893.6 דונם.
6. יוזמי התכנית: מועצה איזורית גוש-עציון
ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות חקלאית
7. מנישי התכנית: ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות - מחוז ירושלים
8. עורך התכנית: אדריכל דוד ברסלבי
רח' דוד רזיאל 23 הרצליה 46808
טל: 09-553674 , 09-581864
9. מטרת התכנית: א' - חלוקה מחדש של המגרשים באיזור מגורים א' דרום מערבי לפי נספח חלוקה
- 419 / 1-96
בפרק ג' - טבלת חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית - עמוד 6 בתכנית.
בפרק ד' - סעיף 2 - איזורים לגביהם אינה נדרשת תכנית בינוי מפורטת -
עמוד 7 בתכנית.
בנספח ב' - מבא: מספרי המגרשים.
ב' - שינוי בהוראות תכנית המתאר:
בפרק ב' הגדרות - סעיף 11 מבני עזר באיזור מגורים + משקי עזר חקלאיים -
עמוד 4 בתכנית.
בפרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה - סעיף 2 איזור מגורים +
משקי עזר חקלאיים - עמ' 12 בתכנית.

- 1 = התכנית: שינוי 1-96 לתכנית מתאר מפורטת מסי 419 לשוב בת-עין.
- 2 הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש-עציון.
- 3 אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 4 תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, ערוכה על בסיס מדידה עדכנית ע"י מרדד מוסמך ומבוססת 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 יצויין במפורש אחרת בתכנית.
- 6 קומה: מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
- 7 גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דימיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
- 8 קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכרוך 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 ו-5 מ"ר מרחב מוגן בלבד, אך הכולל כל חלק אחר של הבנין וכל מבנה עזר אחר שבמגרש.
- 10 מבנה עזר: מחסן או חניה מקורה בלבד.
- 11 מבנה עזר באלוור ומגורים + משקי עזר: בתכנית המתאר - כתום מפוספס בקוים ירוקים. מגרשים של כ- 2.0 דונם. מבני העזר יכללו מבנים לגידול בעלי חיים, חניה לכלים חקלאיים, או מחסן. לא כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית או מבנים לתעשייה או למלאכה. כולל מבנים ל"צימרים" (חדרי אירוח לנופשים" במגרשים מסויימים עפ"י רשימה מפורטת להלן.
- 12 שטח מוגבל פיתוח: שטח הכולל חלקים מאיזורים שונים - מוקף בקו כחול עבה מקוטע. בגבולות שטח זה - לא ניתן יהיה לפתח את התכנית ללא רשות מפורשת של בעל הקרקע.
- 13 איזור לתכנית בנוי: אי-כל איזור התחום בקו אדום הוא איזור לתכנית בניוי שתוגש לאישור לועדה המקומית, בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

צורך בהפקדה.

ג) -תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה מצבית לחלוקות מקרקעין, לשתי חלקות או יותר. התכנית תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית בינוי מאושרת כחוק, ע"י הועדה המקומית.

לגבי כל איזור אשר לגביו נדרשת תכנית בניי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט יבוצעו ההוראות הבאות:

א. תוגש ותאושר תכנית בניי שאליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה .

ב. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית ע"י מודד מוסמך - ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות תכנית הבינוי. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים, אשר יקבעו ע"י הועדה עפ"י תכנית המתאר המפורטת.

ג. תושלם תכנית אב 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 התעדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

ד. תכנית הבינוי כוללת חלוקה סופית למגרשים, העמדת בניינים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון:

קווי ניקוז, קווי חשמל, מתקנים לאשפה, וכד' גדרות וקירות תומכים, וכן הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. התכנית רשאית לכלול שטחי ירק, סוגי נטיעות, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת ופרגולות.

14. תכנית בינוי :

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

איזור מיועד ל:	צבע בתשריט	שטח(דונם)	% מסח"כ
איזור חקלאי + יער	פסים רחבים בירוק	482.3	54.0
מתקנים הנדסיים	אפור עם קווים בסגול כהה	7.0	0.7
שטח לחקלאות משוחזרת	קווים אלכסוניים בירוק	3.2	0.30
איזור מגורים + משקי עזר	כתום ופסים בירוק	168.29	18.9
איזור מגורים א'	כתום	18.5	2.1
איזור מגורים ב'	תכלת	26.07	2.9
שטח לב. ציבור, שרותים וחברת	פסים באפור וחום לסרוגין	7.8	0.86
איזור מלאכה ותעשייה זעירה	סגול מותחם סגול כהה	2.3	0.36
שטח לביניני ציבור	חום מותחם אדום	45.26	5.00
שטח פרטי פתוח ושבילים	ירוק	7.8	0.85
שטח פרטי פתוח+ עצי פרי	ירוק עם קווים בירוק כהה	9.0	1.00
שטח עתיקות	מותחם בקו שחור מקוטע	3.0	0.33
אתר היסטורי - נופי	ירוק מותחם בקו שחור	0.5	0.05
דרך עפר קיימת	קווים אלכסוניים חומים	0.5	0.05
דרך אספלט קיימת	חום	2.8	0.31
דרך מוצעת או הרחבה	אדום	62.4	6.98
שטח שיעדו יקבע בעתיד	קווים אלכסוניים כתומים	38.9	4.41
שטח למוסדות חינוך	כתום מותחם בקו חום	8.1	0.90
סה"כ		893.6 ד'	100%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית, ביצועם של המתקנים והמבנים להלן - יחסית להיקף הבניה המבוקש:
 - * מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - * פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - * מערכת הספקה ראשית של מים.
 - * הכנות למערכת תקשורת וחשמל.
 - * גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 - * מבנה למכולת או צרכניה.
 - * מקום תפילה.
 - * מרפאה או טיפת חלב.
 - * מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
 - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם אכן הוחל בו והקצב מניח את דעתה. בנוסף לכך, תוכל הועדה להתנות מתן היתרי הבניה למגורים, בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים בהתאם לתכנית המתאר.
2. לגבי איזורים עבורם אינה נדרשת תכנית בינוי מפורטת (אינו תחום בקו אדום) - תוכל הועדה להתיר בניה עפ"י תכנית המתאר ונספחיה. בשינוי הנוכחי לתכנית המתאר 1-96 כלולים 121 מגרשים לבניה המיועדים לשלב הראשון ללא צורך בתכנית בינוי מפורטת. כל ההנחיות וההוראות לגביהם נמצאות בתקנון גופו, בנספח א' ובנספח ב' לתקנון - בחוברת זו.
3. לגבי כל אזור או מתחם שלגביו דורשת תכנית המתאר עריכת תכנית בינוי, יותנה מתן היתרי הבניה בו בעריכת תכנית הבינוי ואישורה המקדם ע"י הועדה כשאליה מצורפת פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע. תכנית הבינוי המפורטת תכלול את העניינים הבאים:
 - 3.1 הדרכים המשולבות, שבילים, גדלים וגבולות מגרשים סופיים בתוך המתחמים - יתוכננו ויקבעו באפן מדוייק ומפורט בתכנית הבינוי מפורטת של המתחם באישור הועדה. לרבות איחוד המגרשים המופיעים בתכנית המתאר, או וחלוקה מחדש כולל הנחיות לתיכנון מבנים.
 - 3.2 הוראות וכללים בדבר גימור חזיתות הבתים, גגות, גדרות ושילובן בתכנון המפורט של הדרכים. בכל מקרה ההנחיות לגדרות המבנים הנ"ל יחייבו את בעלי המגרשים הגובלים בדרך.
 - 3.3 הנחיות והוראות בדבר ביצוע עבודות פיתוח שטח: הפירות, חציבות, מילויים וכו' לרבות גדרות פנימיות בין שכנים, קירות תומכים, שבילי גישה, מדרגות, מסלעות וכו' כדי להבטיח פגיעה מינימלית בטופוגרפיה הטבעית, בנוף ובחזות הישוב.

- 3.4 הנחיות לשילוב אביזרים ומתקני עזר במבנים - דודי שמש, מיכלים לאגירת מים, מסתורי-כביסה, מיכלי גז ודלק וכו'.
4. תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
6. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי המפורטת יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
7. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים: למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
8. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם ולאחר שתכנית המתאר הכוללת הופקדה.

9. שטח מוגבל פיתוח
בגבולות השטח התחום בקו כחול עבה מקוטע - לא ניתן יהיה לפתח את התכנית ללא רשות מפורשת של בעל הקרקע.

פרק ח' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

0. כללי
- א' - כל-מבנה או קרקע ישמשו לתכלית המסומנת בתכנית עפ"י הוראותיה בלבד - ולא לתכליות אחרות.
- ב' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ג' - בכפיפות לסעיף אי לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ד' - קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ה' - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. בהתר הבניה תוצג הבניה בשלבים עד תומה.
- ו' - חניה בנויה ומקורה באיזור המגורים תאושר ע"י הועדה כחלק משטח הבניה לרישוי (ראה להלן) בכפוף לכל הנחיות הבניה.

בהיתר הבניה תחייב הוועדה את בעל המגרש לתחזק את החזיתות, הגגות, הגדרות, השערים חדלתנות והחלונות של המבנה והמגרש שבבעלותו. לרבות קירות תומכים, סוכות הגפנים, פרגולות, קירות תומכים וכיו וכל אלמנט אחר הנראה לעין מחוץ למבנה - ולרבות טיפוח עיבוד גינון וטיפול בשטח הקרקע הנכלל בתחום המגרש שברשותו ושמידתו באופן נקי מסודר ותקין.

1. איזור מגורים א':
- שטח מחולק לשני סוגים: שטח צבוע כתום - שבו ישנה חלוקה למגרשי בניה בשטח של כ-500 מ"ר כ"א - לבניה מיידית - ושטח צבוע כתום ומוקף בקו אדום - שטרם חולק, הדורש תכנית בניוי מפורטת לפני חלוקתו למגרשים ומתן היתרי בניה בתחומו. לאחר מילוי תנאי זה - יחולו על שטח זה כל מגבלות והנחיות הבניה - שלהלן בפרק זה.
10. קווי הבנין
קווי הבנין יקבעו מתוך החלופות המפורטות בנספח א' לתקנון זה.
11. שטח מותר לבניה
השטח לבנייה - בשתי קומות בלבד - סה"כ 280 מ"ר למגרש. מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד. אם הטופוגרפיה התלולה במיוחד תביא ליצירת מרתף חלקי יכולה הועדה המקומית לאשר כחריגה בניית חלק מהשטח המותר לבניה גם בקומת המרתף בנוסף לשתי הקומות הנ"ל. שטח הבניה כולל כל השימושים לרבות מבני עזר וחניות מקורים ומרחב מוגן בשטח שמעל 5.0 מ"ר. במתחמים של איזור מגורים א', בהם לא נעשתה חלוקה למגרשים, בשלב זה - יהיה השטח המותר לבניה, לאחר החלוקה למגרשים בני כ- 500 מ"ר כ"א - אף הוא 280 מ"ר למגרש.
12. מבני עזר
כל מבני העזר, כמו מחסנים חניות מקורות וכיו - כלולים בשטח המותר לבניה בסעיף 11.
13. גובה בניה מותר
תכניות הבניוי יקבעו סופית גבהי המבנים עפ"י ההנחיות הבאות. באיזורי מגורים בהם אינה נדרשת תכנית בניוי, וקיימת חלוקה למגרשים, יחולו ההנחיות אשר בסעיף זה (1.3) כלשונן:
- 13.0 סה"כ מידות הגובה להלן - נמדדות בקו אנכי מהנקודה הנמוכה ביותר של פני הקרקע הטבעיים (פ.ק.ט.) הכלולים בתחום המבנה - ועד לקצה העליון של גג המבנה. ראה תשריט בנספח א'.
- 13.1 מבנה עם גג רעפים:
א. גובה מסד מ.פ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 2.0 מ'
ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד לרום גג הרעפים (כולל המסד) - 9.8 מ'
- 13.2 מבנה עם גג שטוח:
א. גובה מסד מ.פ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 2.0 מ'
ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד קצה עליון של המעקה - 9.05 מ'

1.3.3 בבניה ביוזמה פרטית: בתוך מגבלות אלו לא יעלה בכל מקרה, גובה של קטע קיר חזית רצוף אחד על 6.8 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, כאשר גובה שניהם מעל 6.80 מ' - יהיה 2.0 מ' כאשר הקיר העליון נסוג לתוך שטח הבניה.

1.3.4 בבניה ביוזמה ציבורית: בתוך מגבלות אלו לא יעלה בכל מקרה, גובה של קטע קיר חזית רצוף אחד: בחזית העליונה במגרש המשופע, במרחק של 4 מ' לפחות מגבול המגרש העליון על 7.2 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, כני"ל. הגובה ימדד מפ.ק.ט. בקצה החזית הני"ל, בצד הגבוה של המגרש. בחזית התחתונה במגרש לכיוון המדרון, במרחק של 6 מ' לפחות מגבול המגרש התחתון על 7.95 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, 2.0 מ' כני"ל. הגובה ימדד מפ.ק.ט. בקצה החזית הני"ל, בצד הגבוה של המגרש.

14 קומת מסד/עמודים מפולשת

14.1 אם יושאר חלל מתחת לבנין שגובהו עולה על 2.48 מ' - יחושב חלל זה כחלק משטח הבניה המותר, כמפורט לעיל. על קומה זו יחולו כל הנחיות וההוראות של תכנית הבינוי למתחמים - לרבות גמר קירות חיצוניים וגמר טיח על קירות פנימיים ותקרות.

14.2 ככלל לא תותר קומת עמודים מפולשת. גובה החלל שיווצר בין תחתית הרצפה התחתונה לבין פק"ט לא יעלה 1.8 מ', מתחת לכל שטח הבנין, אלא באישור מיוחד של הועדה. בכל מקרה יאטס כל הקף החלל הזה בבניה בעלת גימור זהה לזה של קירות המבנה או הקירות התומכים והגדרות שאושרו באותו מגרש.

15 במגרשים בהם שונו פני הקרקע הטבעיים עקב הפירות, שפך קרקע, או שקיימים בהם שברים טופוגרפיים חריפים כמו מצוקים או ערוצים, או טרסות חקלאיות קדומות וכ"ו - יהיה בסמכות הועדה לאשר פתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות בסעיף 14 - וזאת ביחס לתנאי המגרש ולמצבם של המגרשים השכנים.

2. איזור מגורים + משקי עזר חקלאיים:

שטח זה מחולק למגרשי בניה בשטח של כ- 2000 מ"ר כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. שאר תקנות הבניה לגבי "איזור מגורים + משקי עזר" - זהות למכלול התקנות המופיעות בפרק 1 לעיל עבור איזור מגורים אי-סעיפים: 1.1-1.5 למעט השינויים הבאים המתנייחים לתת-סעיפים 1.1 ו- 1.2 בסעיף 1 - איזור מגורים א', עמ' 9 בתכנית - המתנייחים ל-" שטח מותר לבניה" ול- "מבני עזר":

אי - שטח מותר לבניה

השטח לבנייה - בשתי קומות בלבד - סה"כ 280 מ"ר למגרש. מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד. אם הטופוגרפיה התלולה במיוחד תביא ליצירת מרתף חלקי יכולה הועדה המקומית לאשר כחריגה בניית חלק מהשטח המותר לבניה גם בקומת המרתף בנוסף לשתי הקומות הני"ל. שטח הבניה הני"ל כולל כל השימושים לרבות חניות מקורות ומרחב מוגן בשטח שמעל 5.0 מ"ר.

בי - מבני עזר -

מלבד שטח הבניה למגורים בגודל 280 מ"ר - מותרת בניית מבני עזר כדלהלן:

יחידות אירוח - "צימרים" - במגרשים מס' 310, 332, 336, 346 - בלבד.

בי - 1

עד 4 יחידות אירוח - "צימרים" בתחום המגרש - 3 מהן - בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר - כל אחת (עבור משפחה מתארחת ממוצעת של 7 - 6 נפשות) - ואחת בשטח של עד 40 מ"ר - כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים הראשי - או מבנים נפרדים מהמבנה הראשי למגורים - סה"כ עד 130 מ"ר.

המבנים הנפרדים לאירוח יהיו בני קומה אחת בלבד, ויחולו עליהם כל שאר הוראות הבניה והתקנות המופיעות בסעיף 1 "איזור מגורים א"י" עמ' 10-11 בתכנית -

וכן כל הוראות הבניה המופיעות ב- "נספח א"י - חלופות לקווי הבנין באיזורי המגורים, גבהי בנינים ותשריטי הבהרה" - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר -

וכן כל הוראות הבניה המופיעות ב- "נספח ב"י - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון" - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר - כולל השינויים הבאים לגבי גובה הבנין המותר:

מבנה עם גג רעפים:

א. גובה מסד מפ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 1.0 מ'

ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד לרום גג הרעפים (כולל המסד) - 5.6 מ'

מבנה עם גג שטוח:

א. גובה מסד מפ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 1.0 מ'

ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד קצה עליון של המעקה (כולל המסד) - 5.1 מ'

כולל ההנחיות הבאות לחניות ופיתוח שטח:

חנינות: מתן החיתור לבניית יחידות האירוח יהיה תכנון ובניה של חניה אחת לרכב פרטי לכל יחידת אירוח מלבד חניה מוסדרת אחת ליחידות המגורים הראשית. החניה בתחום המגרש - רצוי בצמידות ליחידות ההארוחה. בשל תנאי הטופוגרפיה הקשים של הישוב - בכל מגרשי המגורים הנדונים אשר התכנון המפורט הכביש הצמוד אליהם יאפשר קיום מספר חניות כנדרש לאורך או בניצב למדרכה הגובלת בחזית המגרש - יחשבו אילו כחניות הנדשות ליחידות המגורים וליחידות ההארוחה שעליו - עפ"י המפתח הנ"ל.

מבני עזר חקלאיים

בי - 2

מבני עזר חקלאיים שונים בתחום המגרש בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר - וזאת, עפ"י תכנית מאושרת על ידי הועדה. מבני העזר החקלאיים ישמשו לשימושים שאינם מפריעים ומטרידים את השכנים. הועדה תקח נוסף זה בחשבון בזמן הדיון באישור מבני העזר החקלאיים.

מבני העזר הנפרדים יהיו בני קומה אחת בלבד, צמודי קרקע ויוצגו בקפלי הטופוגרפיה ככל האפשר. על מבנים אילו יחולו כל שאר הוראות הבניה והתקנות המופיעות בסעיף 1 "איזור מגורים א"י" עמ' 10-11 בתכנית -

וכן כל הוראות הבניה המופיעות ב- "נספח א"י - חלופות לקווי הבנין באיזורי המגורים, גבהי בנינים ותשריטי הבהרה" - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר -

וכן כל הוראות הבניה המופיעות ב- "נספח ב"י - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון" - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר -

כולל השינויים הבאים:

קווי הבניה

קווי הבניה של מבנים העוזר החקלאיים יורחקו למידה של 6 מ' לפחות מגבול המגרש לכל כיוון, אלא באישור מיוחד של הוועדה.

גובה הבנין המותר

רצפת המבנה תהיה בגובה מקסימלי של 20 סמ' מ.פ.ק.ט. בצד הנמוך של השטח ויתרת המבנה תדרוש ישור עיני הפירה מתחת ל.פ.ק.ט. ללא מילוי כלל. גובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' מהרצפה הנ"ל במבנים בעלי גג ישר. תתאפשר תוספת של 1.0 מ' במבנים בעלי גג רעפים.

איזור מגורים ב'.

3.

שטח זה אינו מחולק למגרשים. כל בניה על גבי השטחים המסומנים כאיזור מגורים ב' (תכלת בתכנית) - תדרוש תכנית בינוי לאותו השטח בכללו.

התכנית תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:250 ותכלול נספח חלוקה למגרשים בתוכה תתפוס מקום הבניה המוצעת. תכנית בינוי זו תאושר ע"י הוועדה, כאשר כל קטע תכנית המובא לאישורה מקבל מעמד של מגרש אחד. שאר התקנות וזהות לתקנות המפורטות לגבי בניית המגורים באיזור מגורים א' המוביעות בסעיף 1 לפרק זה למעט השינויים הבאים:
א' - חלוקה משנית למגרשים תעשה עפ"י תכנית הבינוי.
ב' - סעיף 1.1 אינו חל.

ג' - סה"כ השטח המותר לבניה - 65% בניה, מזה עד- 40% בקומה אחת.

ד' - מספר יחידות המגורים לדונם לא יעלה על 2 1 יח' - וזאת במקרה של דירות קטנות: דירות יחיד, דירות הורים וכ"ו, בשטח של 40 מ"ר כ"א.

ה' - הבניה מותרת בשלש קומות בלבד בכפוף לקווי גובהי הבנין בסעיף 3 הנ"ל.

איזורי מלאכה ותעשייה.

4.

א' - באיזורים אילו תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

ב' - המלאכות והתעשיות יהיו מאילו המסווגות כ"עניקיות". דהיינו: לא יאושרו מלאכות ותעשיות מהסוג הגורם למפגעים וזיהומים אקולוגיים: אויר, מים, קרקע ורעשים קיצוניים. (להבדיל מרעשים מקובלים של מסגריה, נגריה, תעשיות קלות וכו'). בקשה להחר בניה ורשיון תוגש במקביל לוועדה - לאחראי לאיכות הסביבה. עפ"י דרישת מהנדס התברואה, תצורף לתיק חוות דעת סביבתית המתייחסת לנושאי ביוב, רעש, זיהום אויר, חזות וכ"ו, הכוללת התחייבות שכל פסולת תסולק לאתר מורשה ולא תפוזר באופן כלשהו באיזור התעשייה או בסביבתו.

ג' - לבקשת הוועדה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. פתרונות לחניה, תשתית, אספקות שרותים ופתוח שטח - במסגרת תכנית הבינוי המפורטת.

ד' - צפיפות הבניה תהיה סה"כ 60% משטח הקרקע נטו - לא כולל מרתפים מתחת פני הקרקע הגובלת במבנה, מסביב לכל המבנה. המרתפים לשיקול הוועדה.

ה' - הבניה תשתלב ככל האפשר בפני השטח, כאשר המפלס של הרצפה התחתונה של המבנה (לא כולל מרתפים) לא תהיה גבוהה מ-25 סמ' מפני הקרקע המוסדרת לבניה מסביב לכל המבנה - לאחר עבודות העפר.

ה' - קווי הבניה -

- קו הבניה הקדמי - קו ה- 0 על גבול המגרש ועד מרחק של 4.0 מ' ממנו - נקודת היחוס למדידות הגבהים בחזית זו בלבד - יהיו פני הכביש באמצע החזית הגובלת בו.
- קו הבניה הקדמי לחילופין - בניה כנייל במרחק של 4.0 מ' ויותר מקו המגרש הקדמי - נקודת היחוס תהיה פני הקרקע המוסדרים ומפולסים לאחר גמר עבודות העפר להסדרת השטח.
- קו בנין אחורי..... 3.0 מ'
- קו בנין צדדי..... 3.0 מ'

ז' - גובה מבנה תעשייה בעל גג שטוח לא יעלה על 6.0 מ' מהרצפה התחתונה הנייל, + מעקה עליון בגובה 1.05 מ'. במבנה בעל גג רעפים - לא יעלה גובה הרכס הגבוה של הגג על 7.5 מ' מפני הרצפה הנייל.

שטח לבניני ציבור, שרותים וחברה.

.5

א' - באיזורים אילו תידרש תכנית בניני מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

ב' - יעודו של שטח זה ל:

- 1 מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - 2 שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 - 3 מוסדות בריאות דת ותרבות.
 - 4 מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 - 5 גני ילדים ופעוטונים.
 - 6 מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה ונורמות גימור שלא תיפול מרמת גימור מבנית ציבור.
- ג' - מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנית.
- ד' - לגבי מלאכות - כמתואר לעיל בפרק 4 סעיפים ב' ו-ג'.
- ה' - לגבי מכלול השטח חלות ההוראות הכלולות לעיל בפרק 4 סעיפים ד' - ז'.

שטח פרטי פתוח

.6

יעודו של שטח זה כלהלן:

- 1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 2 מגרשי משחקים.
- 3 שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 4 מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- 5 למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הגיא.
- 6 להקמת מרכיבי ביטחון.
- 7 למטעי עצי פרי כחורשות ושדרות משולבים בשטחי הנוי בבעלות משותפת של הישוב.
- 8 לא תותר גישה של כלי רכב, פרט לרכב הרום.

שטח לבנייני ציבור

7.

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום (ובקו אדום להגדרת הדרישה לתכנית בינוי) - מיועד לבניית מכלול מבני הציבור: מוסדות חינוך, דת, אדמיניסטרציה, וחברה. לרבות מבנים המיועדים למלאכות שקטות ונקיות בלבד (להבדיל מתעשיות ומלאכות תעשיותיות ומלוכלכות) במבנים בסטנדרט אדריכלי גבוה ורמת גימור זהה למבני הציבור השכנים. שטח זה מחולק ל- 6 מתחמים ויעודם הוא כדלקמן:

- מתחם (מגרש) מסי 600 - מיועד לישיבה תורנית, בית-כנסת שכונתי, משרדים ושטח ירוק פתוח.
- מתחם (מגרש) מסי 601 - מיועד לגן, פעוטון, מגרש משחקים + מתקנים לילדים ושטח ירוק פתוח.
- מתחם (מגרש) מסי 602 - מיועד למבני ציבור שונים, מועדון נוער ושטח ירוק פתוח.
- מתחם (מגרש) מסי 603 - מיועד לבית הכנסת המרכזי בישוב, אולם שמחות, גן, פעוטון, ספריה, מזכירות, מרפאה - וביניהם הכיכר המדשאה והגינון המרכזיים של הישוב. כולל שטח ירוק פתוח ברצועות בין המבנים ובהיקף המגרש.

- מתחם (מגרש) מסי 604 - מיועד לבתי-ספר, אולם ספורט, מועדון נוער ושטח ירוק פתוח.
 - מתחם (מגרש) מסי 605 - מיועד למקווה ושטח ירוק פתוח.
 - מתחם (מגרש) מסי 606 - מיועד לגן, פעוטון, בית כנסת שכונתי, מגרש משחקים+ מתקנים לילדים ושטח ירוק פתוח.
- בכוחה וסמכותה של הועדה לשנות את החלוקה שפורטה להלן, לאחד תחומים, לאחדם מחדש, לחלקם לחלוקות נוספות, לשנות, להוסיף ולהפחית מיעודי כל מתחם מכפי שפורט כאן.

שטח שיעודו יקבע בעתיד

8.

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו, עיני מועצת התכנון העליונה.

שבילים ורחבתות

9.

שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא שרות ושרותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

שטחים לדרכים

10.

- 10.1 דרשו תכניות מפורטות לביצוע לכל הדרכים בגבולות הישוב. התכניות יהיו עפ"י תכנית המתאר ויסדירו הדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לסובות ולתחנות אוטובוס, ויהיו רחוב ונטיעות לאורך הדרכים, מתקני אשפה, פתרונות ניקוז מבנים ושטחים לכיוון הדרך, הסדר כניסות למגרשים ולחניות, ופתרונות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'.
- 10.2 התכנית מבטלת את דרך הגישה הקיימת אל הישוב. הביצוע של ביטול הדרך הנ"ל או חלקים ממנה - יותנה בהשלמת דרך הגישה החלופית המקבילה בכל קטע בין שני צמתים לאפשר נגישות לכל האיזורים המתפתחים בישוב - באישור הועדה.

אתר היסטורי ונופי - לשימור ופיתוח

11.

שטחים המסומנים בצבע ירוק מוקף בקו שחור - בתכנית. שטחים אילו מיועדים לשימור, שימור ותיירות. במידה ויתגלו כאתרים ארכאולוגיים יחולו עליהם כל התקנות המופיעות בסעיף 12 לעייל לגבי אתר ארכאולוגי.

12. **איזור חקלאי + יעור.**
האיזור החקלאי מיועד לענפי החקלאות המקובלים באיזור. בנוסף לכך ישובצו באיזור החקלאי שטחי יעור שונים בהתאם למקום, לטופוגרפיה ולצורך - בעיקר עצי דבש, כולל עצי יער וחורש השייכים באופן טבעי לאיזור. לא תאושר כל בניה באיזור זה. בשטח זה מותר להעביר מרכיבי ביטחון.
13. **שטח לחקלאות עתיקה משוחזרת.**
שטח חקלאי זה הסמוך למעיין - ישמש לחקלאות בשיטות השקאה, גידול, וכיו - שהיו מקובלות בתקופת קיומו של הישוב העתיק, ויצורף מבחינת הענין אל אתר המעיין.
14. **שטח למוסדות חינוך.**
שטח זה מיועד למבני מגורים עבור תלמידי המוסד והסגל ולמבני כיתות לימוד, התכנסות, תפילה, אכילה ושאר שרותים נלווים. הוראות ותקנות הבניה בשטח זה - זהות למפורט בסעיף 3 לעיל, עמ' 12 לגבי איזור מגורים ב'.
15. **מתקנים הנדסיים.**
שטח זה מיועד למתקנים הנדסיים כגון מתקני ביוב שונים לרבות בריכות חימצון. בשטח זה תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.
- פרק ו' - פיתוח.**
1. **פיתוח.**
הפתרונות לפיתוח - ראה נספח א' להלן - המחייבים לגבי שלב הבניה הראשון הכולל 121 מגרשים למגורים.
11. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גיטון ותאורה למתחם בשלמותו בהתאם להחזיות שלהלן - דרכים, שבילים, שטחים פתוחים, גדרות, מגרשים, וכ"ו והנחיות לגבי פיתוח המגרשים הבודדים. אם לא קיימת תכנית בינוי - תצורף לבקשה להיתר, תכנית פיתוח מפורטת למגרש - הן למגורים והן לכל מטרה אחרת.
12. חיבור טלפון וקווי תקשורת - לרבות קו מאנטנת טלוויזיה מרכזית, טלוויזיה בכבלים, ערוצי מחשב ואחרים מכל סוג - כל החיבורים הנ"ל אל כל מבנה בישוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.
13. כל היתר בניה בישוב יכלול התחייבות בכתב של הבעלים היוזם, הקבלן וכ"ו הבונים על המדרש - להשלמת תכנית הפיתוח המוגשת במלואה במקביל לגמר המבנה.
2. **מתקני אשפה ציבוריים.**
בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מיקום מיכלי אשפה ציבוריים והמבנים המיועדים להם, יפורט בתכנית בינוי לדרכים, באישור הוועדה ויוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים. מיכלי האשפה יוסתרו כליל ע"י גדר הקפית כמפורט בסעיף 4.3 בנספח ב' - לא תותר העמדת מיכלי אשפה גלויים. יש להציג הפתרון והנדסי והאדריכלי על גבי התכנית למיכלים כנייל.

סילוק מפגעים ושימור הנוף.

3.

כל עבודות העפר אשר יעשו במגרש כל שהוא או בשטח פרטי פתוח - ישמרו על הכללים הבאים:
חפירה: כל חפירה תיעשה אל תוך שטח המגרש או השטח הפתוח תוך שמירת בטחונם ויציבותם של קווי גבול המגרש - באישור הועדה.

מילוי: כל מילוי שיעשה במגרש או שטח ציבורי פתוח לא יגלוש מעבר לקווי המגרש. עצירת שפכי המילוי תבטיח יציבותם מפני גלישה בעתיד אל מעבר לגבולות המגרש - באישור הועדה. קירות תומכים לעצירת שפך, לא יעלו על 2.0 מ' גובה ביחידה אחת. במקרה של שני קירות ממשיכים - זה מעל זה - דרש מרווח של לפחות 1.0 מ' ביניהם, שימשם כאדנית לצמחיה. חומרי הגימור של הקירות התומכים - יהיו עפ"י תכנית הבינוי ובהעדרה - עפ"י הועדה.

דרכים: קירות החפירות וכן שפך המילוי - יהיו רצופים ואחידים וישמרו על שיפוע אחיד מקסימלי המותר עפ"י סוג הקרקע ולא למעלה ממנו - באישור הועדה. תחתית שפך המילוי תהיה מתוחמת ע"י סלעים מקומיים גדולים בגובה 40-60 ס"מ, בקו רצוף, למניעת גלישת השפך מעבר למתוכנן. שפך המילוי יכול להכנס עד 3 מ' לתוך מגרש בניה לכל מטרה או לתוך שטח ליעוד כל שהוא.

בורות אגירה למי-גשמים.

4.

ניתן לנצל את החלל שבין תחתית המבנה ובין שיפוע הקרקע הטבעית למיקום ובניית בורות לאגירת מי גשמים - אשר לא יחושבו על חשבון שטחי הבניה. בתכנון המבנה ופיתוח השטח אשר יוגש לרישוי - יהיה צורך לשלב פיתרון של ניקוז הגגות המרפסות ושטחי החצר המרוצפים, אל הבור.

פרק ז' - תשתית, ניקוז תיעול וחסיפת מים.

קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

1.

הועדה רשאית לחייב את מגיש הבקשה להיתר בניה להקצות שטח קרקע ודרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

שמירה על הבריאות

2.

יבוצעו הסיידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ניקוז

3.

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, תיכנון מפורט שיבטיח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה להיתר לבנית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה שלא יגרמו נזק לשכנים. בכל מקרה לא יותר ניקוז חופשי ובלתי מבוקר של השטח הפתוח או של גגות - אל מגרש שכך - או אל רשות הרבים. פיתרון הניקוז לכיוון הרחוב יהיה:

א - לכיוון דרך רגילה הכוללת כביש ומדרכות: צינור ניקוז מתחת למפלס המדרכה הנפתח אל שולי הכביש בחזית אבן השפה.

ב - לכיוון דרך משולבת - עפ"י הנחיות התכנון המפורט בתכנית הבינוי.

ביוב

5.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת סילוק וטיהור שפכים כפתרון של קבע לפי דרישות הועדה. בתחום חלקה מסי 5000, כמסומן בתשריט, יוקם מיתקן לטיפול ולטיהור השפכים. יתכן שימוש של קולחים מטוהרים להשקיית חלקות חקלאיות ועוד.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר
תנקיים זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב, וקווי השמל כמתח נמוך דרך מגרשים ובתנאי שיהיו עד מרחק 1.0 מי מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורך בקרה ותיקון קווים.

7. מיקלוט
מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

8. תיאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי השמל או בקרבתם.
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי השמל קיימים או מתוכננים:
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו השמל.
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנייל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. תניות
באזור המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשה ומלאכה תיקבע התניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם 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 הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

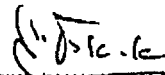
3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחלי"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבעו/ יקבע ע"י מקחלי"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחלי"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלה לאחר שהוצג בפניה אישור מקחלי"ר/ קצין הגמ"ר/איוש" למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק י" : חתימות

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

חתימת המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון תכנית 1/96 מסי 419 לישוב <u>גת עין</u> הועדה המקומית בישיבתה ה- <u>5/96</u> מיום <u>20/6/96</u> החליטה להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל. מנהל הועדה <u>3 מרץ</u> יושב ראש הועדה <u>אילן</u>	
--	--


 החתומה והצוידת הייצוגית
 החטיבה להתיישבות
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך 2.09.96

תאריך

חתימת ~~מנהל~~ הועדה

<u>דוד ברטלבי</u>	<u>אדר'י</u>	<u>עורך התכנית:</u>
רח' דוד רזיאל 23, הרצליה 46808	כתובת:	
09-553674, 09-581864	טל'	
09-583644	פקס:	
28.7.96	תאריך:	

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים ותשריט זהיסומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

<u>אדריכל דוד ברטלבי - עורך התכנית</u>	<u>28.7.96</u>
שם, תפקיד	תאריך

מתן תוקף

הפקדה

נספח אי -

חלופות לסווי הבנין באיזורי המגורים, גבהי בנינים ותשריטי הבהרה.

1.1 קווי בנייה:

קווי הבנייה למגרשים יכולים להבחר מתוך 2 החלופות שלהלן, כאשר כל חלופה מהווה מקשה אחת. "קו בנין קדמי" - קו הבנייה בחזית הראשית ובחזיתות נוספות המשיקות לכביש, רחוב, שביל, או שטח ציבורי פתוח.

1.1.1 חלופה א':

קו הבנייה הקדמי - קו ה-0 על גבול המגרש ללא גדר קדמית וללא מגבלות של פתיחת פתחים מכל סוג לכיוון הרחוב. במקרה של חזית קדמית בין קו ה-0 לבין מרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש - במקום פ.ק.ט ננקודת יחוס למדידת הגבהים בחזית זו - יהיו פני הכביש באמצע החזית הגובלת בו.

או לחילופין בניה כנייל במרחק מקו המגרש הקדמי - אך כולל גדר קדמית או פתוחות אחרים - כמפורט בנספח ב' להלן או בתכנית הבינוי - לפי הענין.

קו בנין אחורי..... 4.0 מ'

קו בנין צדדי..... 4.0 מ'

1.1.2 חלופה ב':

קו בנין קדמי - כנייל.

קו בנין אחורי - קו - 0 או פחות מ-4.0 מ' עד גבול המגרש.

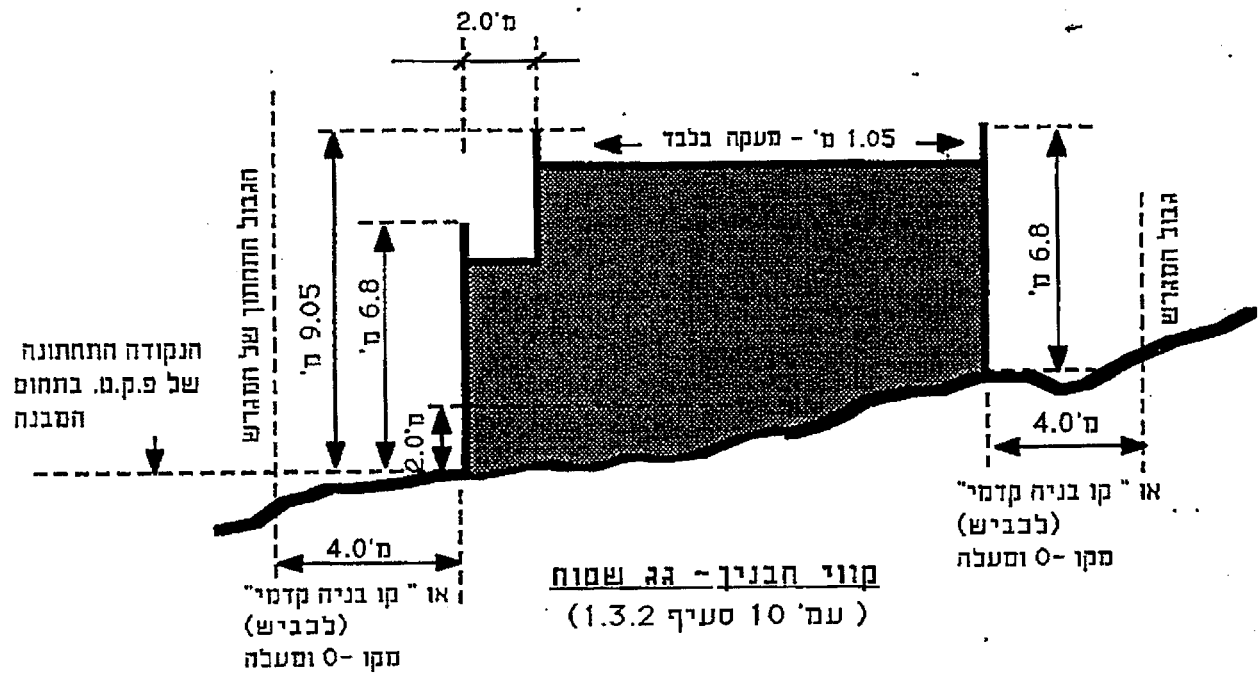
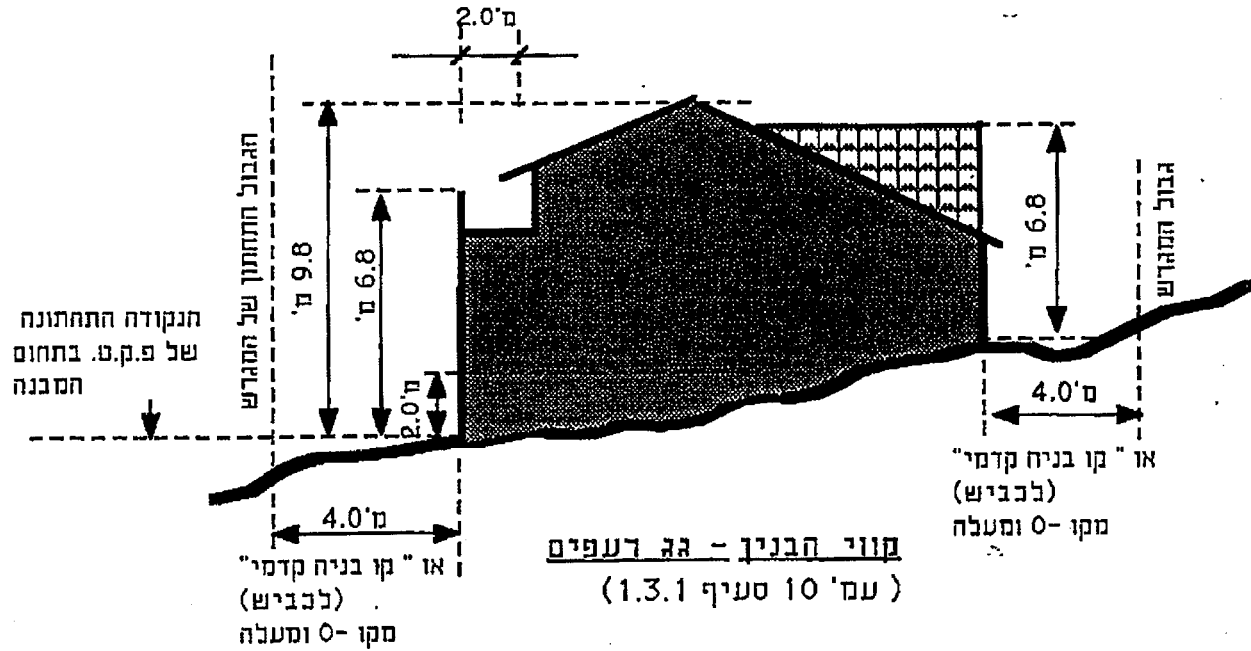
א. הקירות הבנויים על קו ה-0 ממש, יהיו אטומים ללא פתחים מכל סוג שהוא ללא צנרות מרזבים וזיזים כלשהם הבולטים מהקיר אל תחום המגרש השכן. הקירות יהיו בנויים וגמורים באופן שלם, בהתאם להוראות קירות חוץ בנספח ב' להלן או בתכנית הבינוי. לא תתאפשר צפייה מחלונות, פתחי יציאה או אחרים, גגות, מרפסות וכיו"ו, אל הבית במגרש השכן, מכל הקירות (מקבילים, ניצבים או אלכסוניים) הנמצאים בשטח שבין קיר ה-0 למרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש.

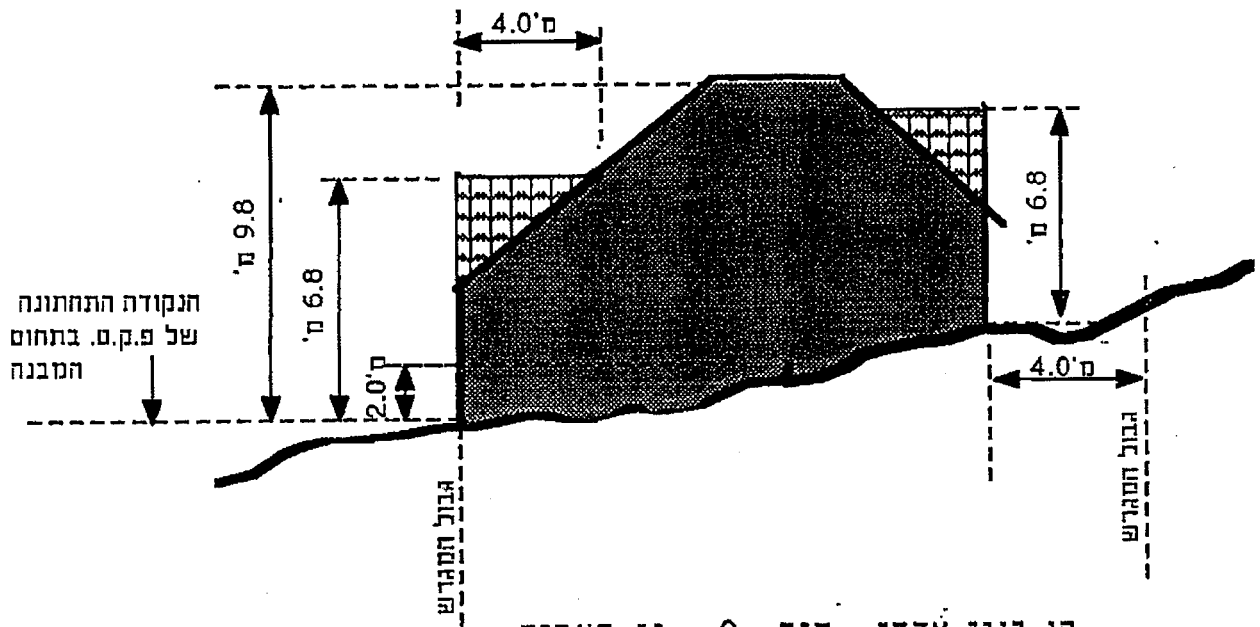
ב. גובה מקסימלי של הבנין, לאורך כל הקיר האחורי הבנוי במרחק של פחות מ-4 מ' מגבול המגרש, לא יעלה על 5.5 מ' מפני הקרקע הטבעיים - כולל קירות תומכים מסד וכ"ו. לא תותר מרפסת או יציאה לגג לחלק המבנה הבנוי במרחק הקטן מ-4.0 מ' מגבול המגרש. פתחים בקירות בנויים במרחק שבין 0 ל-4.0 מ' מגבול המגרש - ללא הבדל בזווית הקיר כלפי גבול המגרש - ידרשו בניית גדר על קיר ה-0 שמולם, בהיטל אנכי אל גבול המגרש, כרוחב ההיטל ועוד 3 מ' לכל צד. הקצה העליון של הגדר בגובה הקצה העליון של הפתח הנייל כאשר סה"כ גובה הגדר עפ"י הנחיות לקירות תומכים בפרק ו' פיתוח, שלעייל - בסעיף 3.3. הגדר מחומרים עפ"י תכנית הבינוי או בהעדרה - באישור הועדה.

קו בניה צדדי:

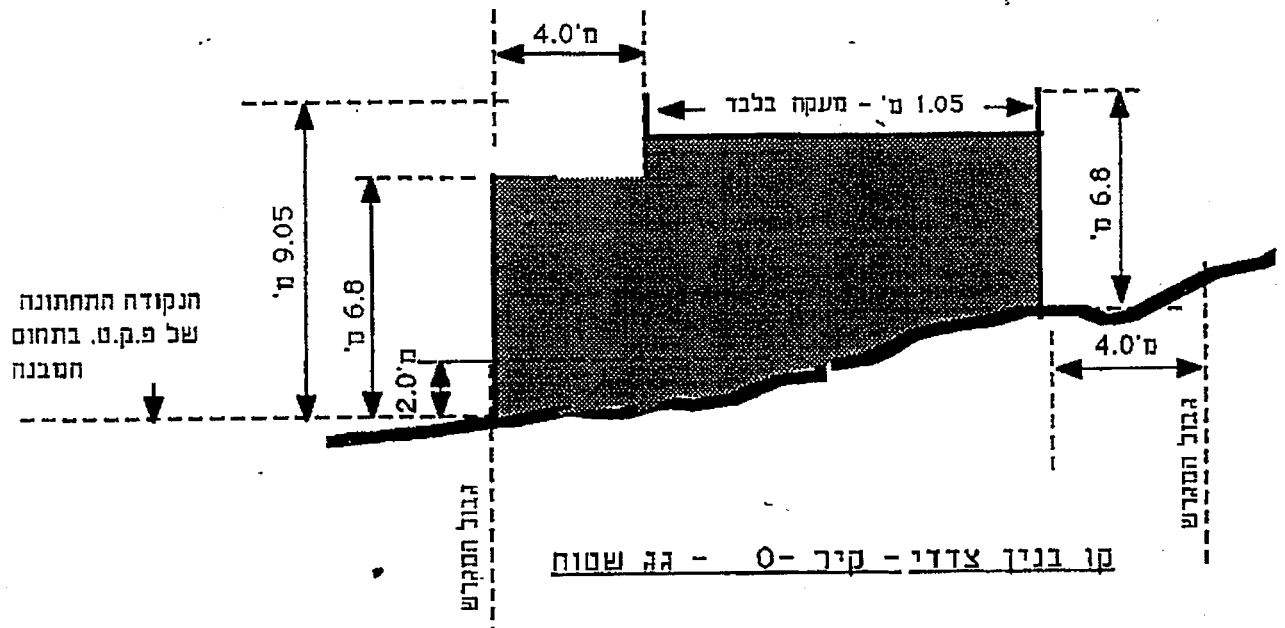
קו בניה צדדי אל מגרש מגורים שכן בלבד - כמו קו בניה אחורי הנייל - בשינוי אחד: בתחום שבין קיר ה-0 למרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש - תותר בניה קיר צדדי עד גובה של 6.5 מ' מפ.ק.ט. בכל נקודה שהיא.

תשליטי חברה לקווי-בנין ולגבהים - לבניה ביזום פרסית.

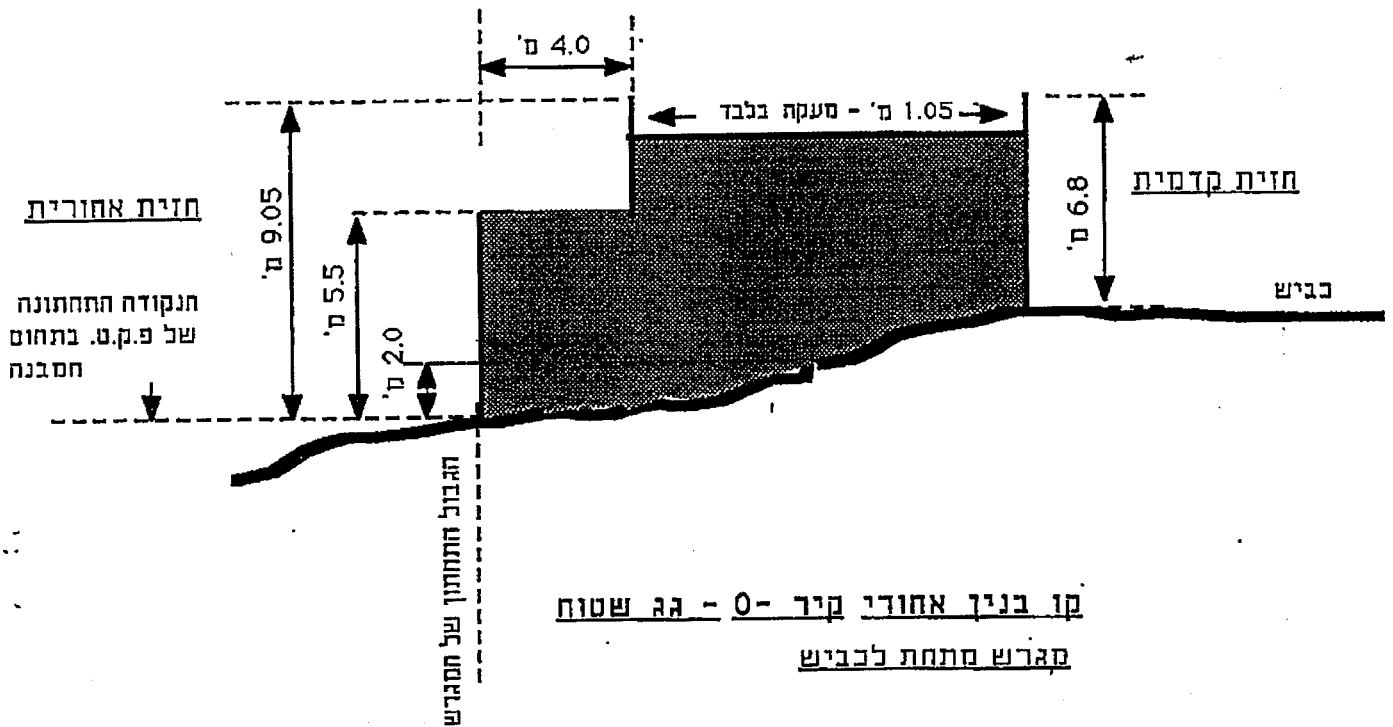
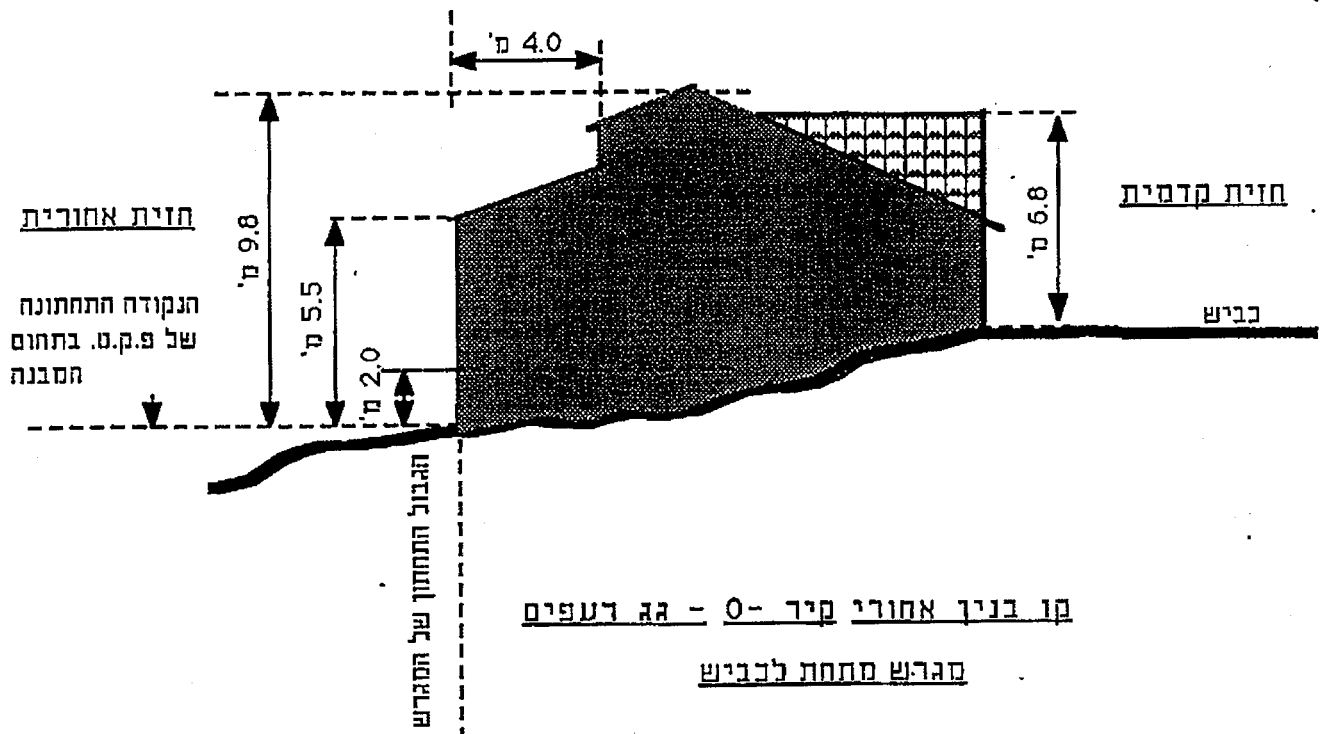


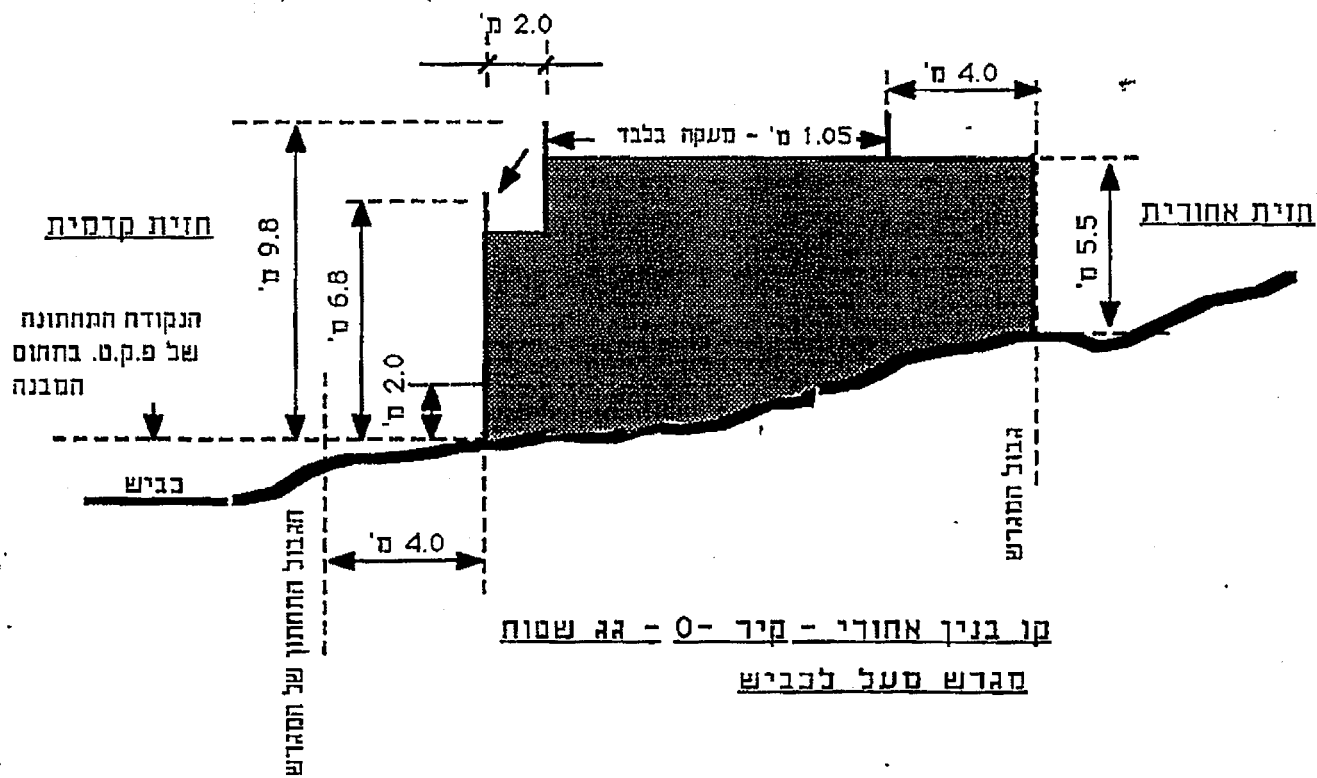
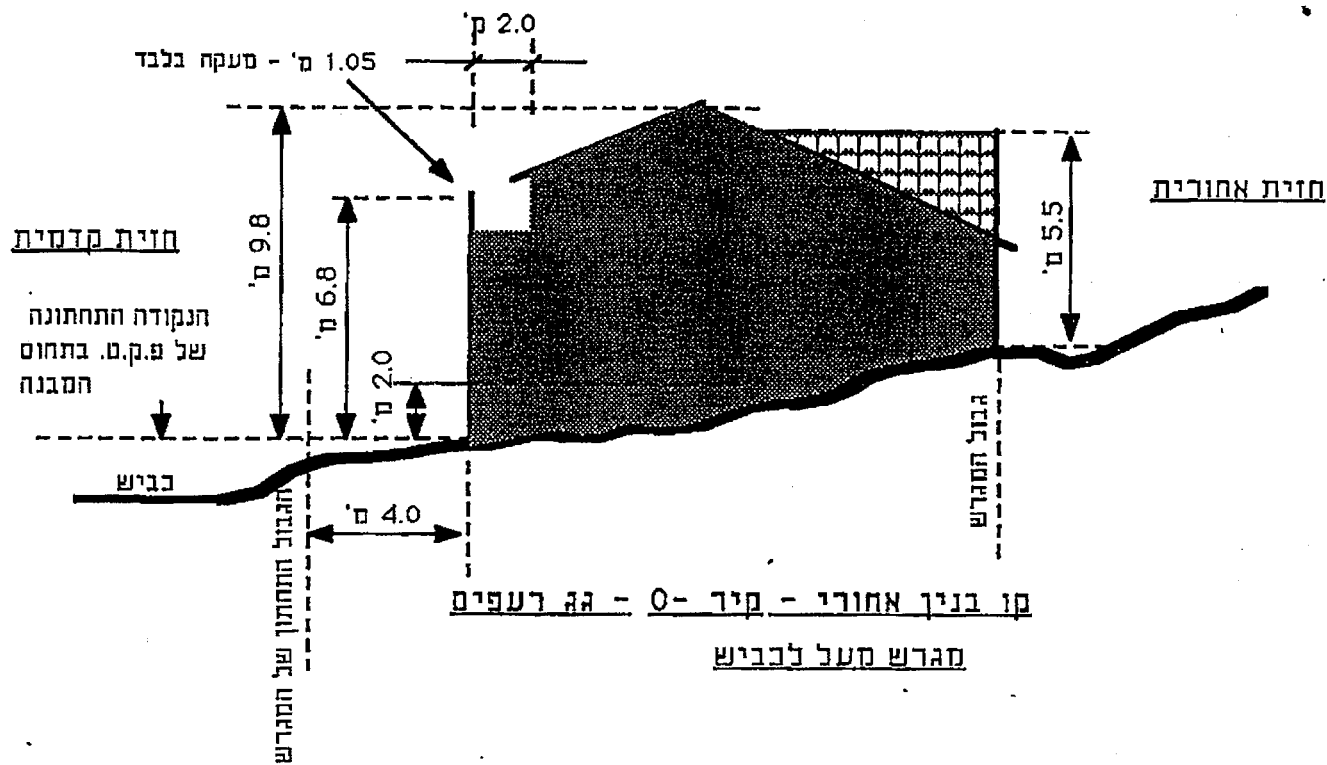


קו בנין צדדי - קיר - 0 - גג דעפיים

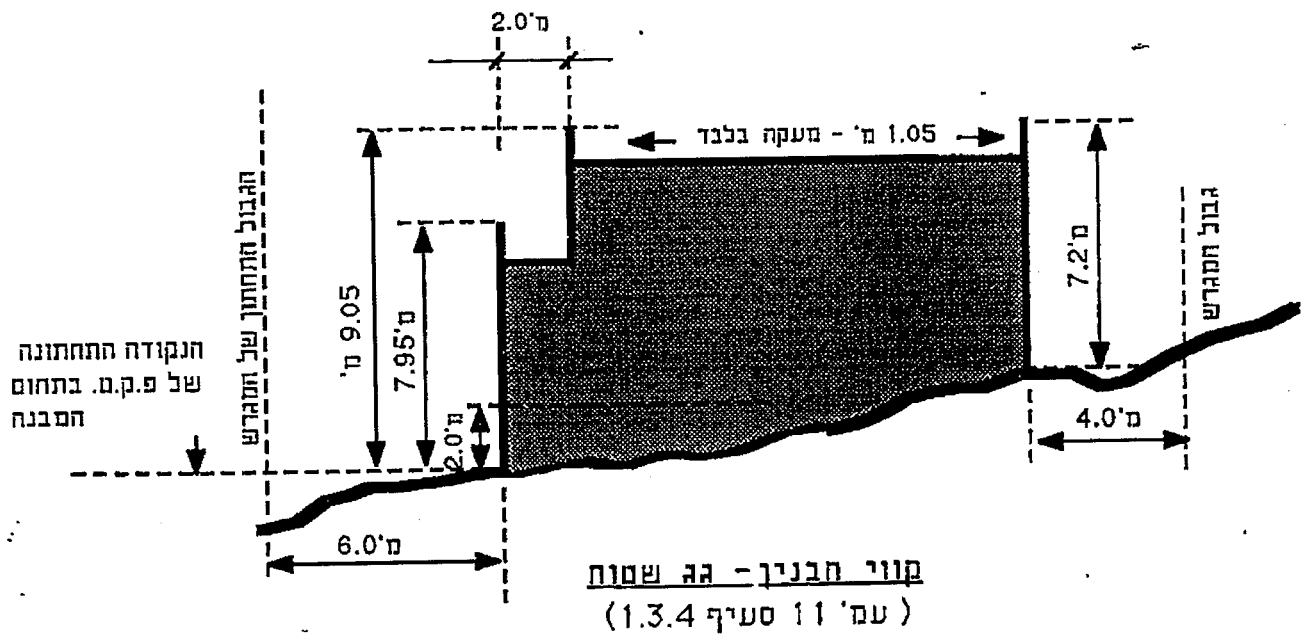
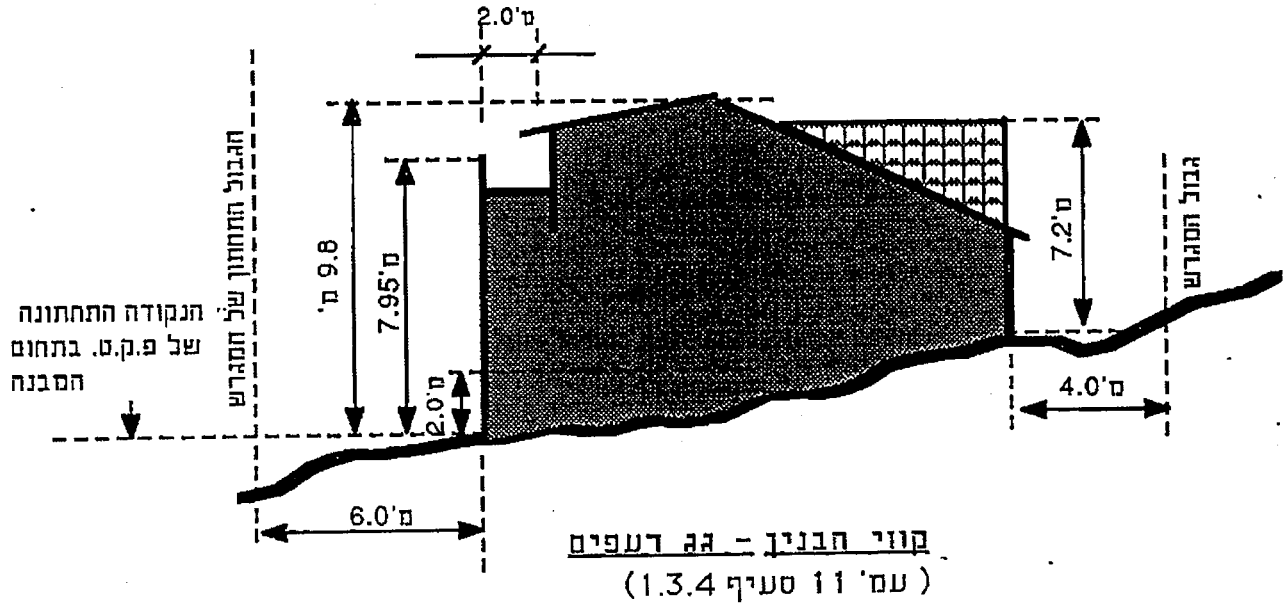


קו בנין צדדי - קיר - 0 - גג שטוח





תשריסי הבהרה לקווי-בנין ולגבהים - לבניה ביזום ציבורית.



נספח ב' - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון

שלב הבניה הראשון - כולל 121 מגרשים לכניה:
37 מגרשים השייכים לאיזור מגורים א' - מגרשים מס' 1-37.
84 מגרשים השייכים לאיזור מגורים + משקי-עזר תקלאיים - מגרשים מס' 1-57, 2-57, 3-57, 4-57, 5-57, 1-58, 2-58,
1-59, 2-59, 3-59, 4-59, 60, 1-61, 2-61. ומגרשים מס' 301, 359.

- 1 חזיתות הבתים.
- 11 במקרה שיבנו שני קירות 0- בקו אחד - יטופל הרווח בין שני הקירות כתפר כולל הפרטים המתאימים. לא תותר בניית קיר אחד משותף לשני מגרשים.
- 12 לא יורשו " הדבקות" של חלקי מבנה ארעיים כדוגמת פתונים, "ליפתים" וטלאים מסוג זה אל חלקי הבית השונים.

- 13 גימור קירות החיצוניים.
גימור קירות הבתים החיצוניים - יתאפשר מהחומרים הבאים כולל צרופים ביניהם:
אבן מהאזור,
בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי
עץ מעובד במיוחד לעמידות בתנאי חוץ
טיח
קרמיקה ולבני שמות

2. גגות.
ניתן לבנות גגות שטוחים, גגות רעפים וגגות המשולבים משניהם.

- 21 גג שטוח:
- 211 חומרי הגימור
גג שטוח מבטון, באפשרויות גימור עליון מעל לשכבות הבידוד והאיטום, כדלהלן:
חלוקי נחל, חצץ נקי בגודל אחיד, ריצוף אבן מסותת מסוג ו/או גוון של האבן המקומית המשמשת לציפוי ובניית הקירות, ריצוף באריחי קרמיקה או מוזאיקה - או כל חומר עמיד ואסתתי אחר - באישור הועדה.
בכל מקרה לא יאושר גג בגימור חומר הלבנה כל שהוא בלבד - ככיסוי לשכבת האיטום. למעט חומרי איטום הכוללים את הצבע בתוכם.

- 212 מעקה.
כל גג שטוח איליו תהיה יציאה יוגן במעקה בגובה 1.05 מ'. גימור המעקה יהיה כחומרי הגמר של קירות המבנה החיצוניים לעייל או מעבודות מתכת.

גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב או שטח ציבורי

4.3

גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב, שביל, דרך, שטח ציבורי פתוח או מגרש של מוסד או מבנה ציבורי וכל גבול השונה ממגרש מגורים שכן.

4.3.1 גובה הגדר 2.0 מ' - 0.5 מ' - פרט לקירוי מעל השער שיכול להיות גבוה מזה.

4.3.2 ניתן לבנות את הגדר עם נישות שונות השקועות לכיוון החצר לצורך גינון, אדניות משולבות בגדר וכו'.

4.3.3 הגדר תהייה עשויה משני חומרים דומיננטיים: אבן מקומית + עץ, או אבן - מקומית + צמחיה או צמחיה בלבד.

4.3.4 קו המפגש בין שני החומרים יכול להקבע באופן חופשי.

4.3.5 כל ארונות חיבורים, אספקות ושעונים עבור מים, גז, תקשורת - אם ישולבו בגדר הנ"ל כלפי חוץ המגרש יהיו בנויים מאבן כנייל ובעלי דלתות עץ.

4.3.6 ניתן לשלב בגדר חומרים נוספים בכמות שלא תעלה על 10% מכלל שטח הגדר.

5. שערי כניסה.

5.1 שער כניסה להולכי רגל

שער הכניסה למגרש המגודר כמפורט לעיל יכול להמצא בתוך קטע גדר מושקעת לתוך המגרש. במקרה זה - גומחת השער יכולה להיות מקורה או מסוככת מעל גובה של 2.0 מ' באחד מהחומרים הבניה שנקבעו לגדר: סולמות עץ + צמח מטפס, אלמנט מטוייח ווצבוע בלבן-שבור או אלמנט מצופה אבן. במידה ויבחר גמר אבן - ניתן יהיה לבנות את כל הקטע של גומחת השער ואת האלמנט המקרה העליון מאבן בסיתות מיוחד שאינו מופיע על שאר חלקי האבן של הגדר. אין מגבלה על תיכנון כנפי השער עצמן.

5.2 שער כניסה לרכב - ניתן לחזור על פיתרון הגומחה הנ"ל - על כל הוראותיו בפתרון זהה כאשר כנפי השער עצמן יהיו זהות מבחינת החומר וקרובות מבחינת העיצוב ככל האפשר לשער הולכי הרגל.

6. סוכות גפנים ופרגולות.

אין מגבלה על שטח סוכות מקורות גפן ופרגולות פתוחות בכל שטח המגרש. הנ"ל יכולים להיות עשויים מצינורות ברזל מגולוון, מעץ, מפרופילים חלולים מברזל מגולוון או מבטון יצוק - ובלבד שהיחס בין השטח האטום של תחתית האלמנטים המקרים יתייחס לשטח הפתוח לשמים ביחס של 1 - אטום, ל-5 פתוח לפחות, ובלבד שלפחות שני קירות שלמים יהיו פתוחים ב%70 משטחם.

המנהל הכללי להגדרת יחידות ושומרון

באמצעות ההכנות העלויות
האדמיניסטרטיביות לטובת יהודה ושומרון
מجلس التنظيم الاعلى
או דובר רשות המבחן פריס, כפרים ובניינים
(יחידות השומרון) (מס' 451) והסלים - 1971
אשר بشأن تكوين تنظيم المدن . الترى والانبه
(יהודה ושומרון) (رقم 118) 1971-0727
נסח
ג.ד.

לראו
מרחק הבנון מקומי 012 1138
מחלקת تنظيم معلى

חלוקת 4194
מס' 4194
משרד
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة القومية ل

בישיבות מס' 9/94 בתאריך 5.3.94
באמצעות
באמצעות

החלטה לתת הזקף להכנות הנזכרות לפני
משרד המנדט על סמך התקנה 4194

מנהל קישור
יו"ר מועצה

המחוקקת להכנת ובניה החכנון העלויות/משנה
משרד המנדט
الهيئة للتنظيم والبناء . التنظيم الاعلى /اللجنة القومية