

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 411/6/1

שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 411

ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ישוב נוקדים לשכונת כפר אלדד

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.
המבצע: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית, מחוז ירושלים.
אדריכל יצחק רוזנברג

ותמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط العمراني
وتخطيط المدن والريف
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מח' 438) תשל"ב-1971
אשר עליו חתם ש.מ.א.א. א.א.א.א.א.א.
כ.ס.
ג.ס. - 12/11
מפואר
התיישבות
12/11
12.11.11

תאריך: 2003 דצמבר
תאריך עדכון: 26 ינואר 2012

עמודתוכן העניינים

3.....	התכנית	-	פרק א'
4.....	הגדרות	-	פרק ב'
6.....	טבלת השטחים והיעודים הכלולים בתכנית	-	פרק ג'
6.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ד'
9.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	פרק ה'
13.....	פיתוח נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי	-	פרק ו'
14.....	תשתיות ניקוז, תיעול, ואספקת מים	-	פרק ז'
16.....	שונות	-	פרק ח'
17.....	מרכיבי בטחון	-	פרק ט'
18.....	חתימות	-	פרק י'

פרק א': התכנית

1. המקום:
גוש פיסקלי IV חלק מחלקות אל-מרוג', אל-אקבן, ועד אבו-מחרב
אדמות הכפר א-תעמרה.
נ.צ. רשת ישראלית:
צפון דרום: 117.440 – 118.250
מזרח מערב: 173.350 – 174.350
2. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' 411/6/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 411
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
4. מסמכי התכנית:
א. 18 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1250
5. שטח התכנית:
252.18 דונם
6. יזם התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון
אלון שבות 90433
7. מגישי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
8. בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. עורך התכנית:
אדריכל יצחק רוזנברג.
10. מבצעי התכנית:
משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית - מחוז ירושלים.
11. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לשטח פיתוח לשכונת כפר אלדד בישוב
הקהילתי נוקדים.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל
חלוקה למגרשים.
ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורים, מבני ציבור, ומרכז אזרחי משולב
באזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
ז. קביעת הנחיות למרכיבי בטחון עפ"י פיקוד העורף.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 411/6/1 לשכונת כפר אלדד בישוב נוקדים כולל תשריט והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
4. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.
5. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית.
7. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. גובה בניה מותר : המרחק האנכי בין מפלס הקרקע הסופי המתוכנן אל הקצה העליון של גג הבנין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו.
9. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
10. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל עפ"י מדידת בניין לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר. אם לא מפורט אחרת בתקנון.
11. מרתף : קומה בבסיס הבניין שגובהה עד 2.5 מ' מרצפתה לרצפת הקומה שמעליה, ושהמפלס העליון של תקרתה אינה עולה על 1.2 מ' ממפלס קרקע סופית סמוכה בשום מקום.
12. מסד : בסיס הבניין סגור ואטום מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבניין. המסד לא יהיה בשום מקום גבוה מ- 1.5 מ'. המסד אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה, קירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת וחלון.
13. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
14. חזית צדדית : חזית ניצבת לחזית ראשית.
15. חזית אחורית : חזית נגדית לראשית.

16. עליית גג:

השטח הכלוא בגג המשופע, מהרצפה לתחתית הקורות.

17. תכנית בינוי ופיתוח:

תכנית בקני"מ 1:500, או 1:250, מבוססת על תכנית מפורטת בתוקף, הכוללת:

א. מדידה טופוגרפית מעודכנת עד $\frac{1}{2}$ שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.

ב. 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).

ג. תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח כוללת: התוויית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

ד. חומרי גמר מומלצים אשר יקבעו את הזהות, האופי והאיכות של אזור הבינוי.

ה. מרכיבי בנייה מחייבים - פיתוח דרכי גישה, פרט וחומרי הפרדה בין חלקות שכנות, גובה ריצפה 0.00 מחייב לקביעת הגובה המירבי המותר, מיקום חניות בתוך המגרשים, מיקום של מתקני אשפה, מסתורי כביסה, פרגולות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.

18. תכנית חלוקה (פרצלציה):

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. התכנית תוכן ותיחתם ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י הועדה.

19. המהנדס:

מהנדס הועדה או מיופה כוחו.

פרק ג' - טבלת השטחים והיעודים הכלולים בתכנית

אזור / שטח	סימון	שטח ב- דונם	שטח ב- %
אזור מגורים א'	כתום	26.10	10.35
מרכז אזרחי משולב	חום וכתום לסירוגין	16.91	6.71
שטח ציבורי פתוח	ירוק	35.81	14.20
שטח למבני ציבור	חום	2.63	1.04
מבני ציבור ושצ"פ	חום וירוק לסירוגין	4.80	1.90
שטח לתכנון בעתיד	צהוב ולבן לסירוגין	138.41	54.89
דרך חדשה / מוצעת	אדום	21.15	8.39
דרך קיימת / מאושרת	חום בהיר	6.37	2.53
סה"כ	-	252.18	100

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. תכנית בינוי:

- א. מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית, בטרם הוצאת היתרי בנייה ע"י הועדה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תכנית בינוי תתבסס על התכנית המפורטת, ותכלול: העמדת בנינים, מספר קומותיהם וגובהן, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, גובה מפלס 0.00 מחייב, פירוט הסוגים השונים של חומרי הגמר, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
- ד. לתכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תכנית הבינוי תשמש גם להכנת תכנית חלוקה למגרשים.

3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם הבנייה:
 1. תכנית בינוי תוכן תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע על פי התכנית המפורטת.

2. תכנית חלוקה
 תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת כל פרטי תכנית ותשתיות, טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה שתורה הוועדה. התכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, על פי תכנית מפורטת.
3. תשתיות
 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:
 ניקוז הקרקע
 סלילת הדרכים
 הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.
4. פיתוח
 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לייצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:
 שינויים בפני הקרקע הטבעיים
 יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפי עפר למקום מוסדר ומאושר
 ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.
5. מוסדות ציבור ושצ"פ
 הובטחה הקמת מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, לשביעות רצון הועדה.
6. שימור נוף
 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

4. היתרי בניה :א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, 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 כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה.
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני מים, גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
6. תכנית מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב, מאושרת ע"י מחלקת תברואה במועצה האזורית.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.
8. תכנית עבודות עפר כולל חישוב כמויות לפינוי.

ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

ג. היתר הבנייה יוצא ב-2 שלבים:

1. שלב א' – היתר לחפירה, לתימוך המגרש ולביצוע יסודות הבניין וריצפה ראשונה.
 2. שלב ב' – היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה בשלב א'.
- ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

ד. בנייה בשלבים

1. מימוש בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה מחייבת להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
- אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצ"ב.
3. הוועדה תבטיח ביצוע סעיף ד' זה, באמצעות הליך אישור הבית לחיבור לתשתיות (טופס 4).

ה. ערבות על נזקים

היתר בנייה ינתן לאחר הפקדת ערבות בנקאית ע"י המבקש בידי הוועדה המקומית והתחייבות לביצוע מלוא הפיתוח והחיבור לתשתיות ותיקון כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה, בסכום שיקבע ע"י הוועדה ואשר לא יפחת מ 15,000 ש"ח. כמו כן יש להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבנייה למצבו הקודם. אם ערך הנזק יעלה על סכום הערבות, יהיה על המפקיד לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

חילוט הערבות תהיה על פי החלטת הוועדה המקומית בלבד.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.

2. אזור מגורים א':

האזור המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ' (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש).

1. שטח בניה מותר

- א. שטח מירבי המותר לבניה, עד 220 מ"ר ב- 2 הקומות.
- ב. תכסית קרקע של עד 150 מ"ר.
- ג. תותר בנית מרתף, על פי הגדרתה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטח המרתף לא ייכלל בשטח המותר לבניה.
- ד. שטח עליות גג שגובהם פחות מ- 1.80 מ' אינו נכלל במניין השטח המותר.
- ה. שטח מינימלי הנידרש לבנית מרחב מוגן עפ"י הוראות הג"א התקפות אינו כלול במניין השטח המותר לבנייה.
- ו. מבנה חנייה ו/או מחסן בשטח 25 מ"ר או 50 מ"ר על פי המפורט בפרק ה' 4, אינו כלול במניין שטח המותר לבנייה.
- ז. תותר בניית מבנה יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר אשר לא יכלל במנין השטח המירבי המותר.

2. קווי בניין:

- א. קו בנין קדמי בחזית רחוב

5 מ' או 4 מ' לפי המסומן בתשריט	
4 מ'	קו בנין אחורי
4 מ'	קו צדדי
3 מ'	קו צדדי או אחורי הגובל בשצ"פ
- ב. יותר קו בניין צדדי 3.5 מ' בתנאי קבלת הסכמה של השכנים.

- ג. יותר קו בניין צדדי 0 במקרה של בניית בניין בשני מגרשים צמודים והקיר המשותף נמצא בגבול שביניהם, זאת בהסכמת הבעלים של שני המגרשים ובאישור הועדה. בשתי הבקשות להיתר יוצגו תכניות הבנייה של שני המגרשים.

3. גובה בניה מירבי מותר

- א. בשתי קומות עם גג רעפים : 8.5 מ'
 בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג : 7.5 מ'
 בשתי קומות עם גג שטוח ומבנה יציאה לגג : 8.5 מ'

ב. לא תותר בניה של יותר משתי קומות

גובה מעקה בגג שטוח לא יעלה על 1.10 מטר מעל פני ריצוף הגג.

4. מבנה עזר לחניה/מחסן

בכל מגרש, תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לחניה/מחסן בלבד בשטח של עד 25.0 מ"ר אשר לא יכלול במניין שטח הבניה המותר. למבני חניה, לא יותרו שערי כנף מכל סוג. 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 50 מ"ר. שטח זה לא יכלול במניין שטח הבניה המותר.

קווי בנין למבנה עזר:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לדרך) – 5.0 מ' או 4 מ' - לפי קו הבניין הקידמי למבנה המגורים, ו 2.0 מ' לחניה מקורה.

קו בנין צדדי ואחורי – 0.0 מ'.

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות ופתחים של מבנה העזר לא יופנו למגרש שכן.

גובה גג מבנה העזר לא יעלה על 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים לגג שטוח, ו 3.00 מ' לגג משופע.

5. גימור חזיתות וצורת גגות בתי מגורים

גימורי החזיתות של המבנה העיקרי ומבנה העזר יהיו אחידים במתחמים שייקבעו על פי שיקול דעתה של הוועדה. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו: אבן טבעית מלבנית מסותתת. יתאפשר שימוש בחומרים נוספים באישור הוועדה.

מותר לקרות בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר השילוב בין שניהם. בגג שטוח מותר לשלב כיפה בנויה /או כיפת תאורה.

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.

6. דודי שמש, אנטנות וארובות

ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה.

בגגות רעפים יהיו הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג צמודים לשיפוע באישור הוועדה. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.4 לעיל.

גובה הארובה במתקן של חימום מרכזי והספקת מים חמים יהיה בין 60 ס"מ ל-1.20 מ' מעל גובה גג מקסימלי. לא תותר ארובת הסקה במרחק קטן מ-3.0 מ' מגבול מגרש שכן.

7. מתקנים פוטולטאיים

תותר הקמת מתקנים פוטולטאיים לייצור חשמל על גגות הבתים.

3. מרכז אזרחי משולב

1. האזור המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וכתום לסירוגין, מיועד למרכז אזרחי משולב, לתכליות כדלקמן, והבניה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש לאישור הועדה:
 - א. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
 - ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכנייה וחנויות).
 - ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות ובטחון.
 - ד. מועדונים, מוסדות חינוך, גני ילדים בתי ספר ומעונות יום.
 - ה. מבני משרדים וכן מבנים אחרים שאינם גורמים כל מפגע, לפי שיקול דעתה של הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור של יתר המבנים באזור.
 - ו. מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לספורט מאורגן ולחינוך גופני.
 - ז. מתקנים הנדסיים לפי אישור הועדה.
2. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אינן מהוות מטרד זו לזו. חלקי שרות כגון: מערך טכני, מחסנים וחנייה בנויה יהיו חלק אינטגרלי של המבנים.
3. שטח מירבי המותר לבנייה במגרש הינו עד 200% מגודל המגרש, שטח התכסית לא יעלה על 60%.
4. שטח מבני הציבור בכל אחד מן המגרשים יהיה 50% משטחי הבניה הכוללים של המגרש, ויוגדרו בתכנית הבינוי.
5. המבנים יהיו בני 3 קומות לכל היותר וגובה הבניה המותר לא יעלה על 14 מטר.
6. קווי הבנין המותרים יהיו: קידמי: 5 מטר, אחורי וצדדי: 4 מטר בסמכות הועדה במסגרת תכנית בינוי לקבוע קווי בנין שונים.
7. חומרי הגמר יקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
8. בסמכות הועדה לאשר חלוקת- משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
9. ניתן יהיה להתקין מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים.

4. שטח למבני ציבור

השטח המסומן בתשריט בצבע חום מיועד למבני ציבור. זכויות הבניה, התכליות וההגבלות החלות במגרש - הן לפי תכנית מאושרת מס' 411/6/1/1 בנוסף לתכליות המותרות עפ"י תכנית 411/6/1/1, ניתן יהיה לבנות מקווה טהרה.

5. שטח ציבורי פתוח

1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לתכליות כדלקמן והבנייה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה:
 - שטחים לגינות, גנים וחורשות, שבילים.
 - מגרשי משחקים.
 - שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 - מתקנים הנדסיים באישור הועדה.
 - שטח לפעילות ספורט וחינוך גופני במתקנים פתוחים.
 - מתקנים פוטוולטאיים לייצור חשמל, כקירוי לחנייה ציבורית ולמתקני משחק בלבד.
 - מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר.
 - חניה ציבורית.

2. לא תותר תנועה לכלי רכב פרט לרכב חירום ולחניה ציבורית.

6. מבני ציבור ושצ"פ

1. השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין הוא שטח למבני ציבור, משולב עם שטח ציבורי פתוח. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורה של תכנית בינוי ופיתוח.
 - א. באזור זה יותרו השימושים:
 1. גני ילדים ומעונות יום
 2. מבני דת ותרבות
 3. מועדונים
 4. מבני בריאות ורווחה
 5. מתקני אשפה ציבוריים, צוברי אנרגיה ואנטנות לתקשורת
 6. מתקני משחקים
 7. כל המפורט בסעיף 5 (לשצ"פ)
 8. מתקנים פוטוולטאיים לייצור חשמל על גגות המבנים
 - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה והן אינן מהוות מיטרד זו לזו.
 - ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 200%, שטח התכסית לא יעלה על 60%.
 - ד. המבנים יהיו בני 3 קומות לכל היותר וגובה הבניה המותר לא יעלה על 14 מטר.
 - ה. קווי הבנין המותרים יהיו:
 - קידמי ואחורי: לכביש מספר 1 - 5 מטר, לכביש מספר 3 - 4 מטר
 - צדדיים למבני המגורים: 8 מטר
1. תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח התכסית המותרת לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. שטח המרתף אינו נכלל בשטח המותר לבניה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

7. שטח לדרכים

1. דרך קיימת או מאושרת
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת או מאושרת המשמשת ל:
 - מיסעות
 - מדרכות
 - חניות
 - רחבות לתחנת אוטובוס
 - שדרות ונטיעות
 - עורקי תשתיות וניקוז

2. דרך מוצעת
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל:
 - מיסעות
 - מדרכות
 - חניות
 - רחבות לתחנת אוטובוס
 - שדרות ונטיעות
 - עורקי תשתיות וניקוז

8. שטח שייעודו ייקבע בעתיד

1. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וצהוב לסירוגין מיועד לתכנון בעתיד. בשטח זה תותר הקמת מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר ביטחון, ותאורת גדר.

8. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר הבטחתם והסדרתם של התשתיות ומבני ציבור הבאים:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיהור שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת הספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר הבטחת והסדרת ביצועם של:
- גני ילדים ומעונות יום.
 - בית כנסת ומקווה טהרה.
 - מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר / איז"ש.
 - מתקנים הנדסיים על פי דרישות מהנדס הועדה.
- ג. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח.
- ד. היתר בניה בתחום התכנית יינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה ותכנית בינוי למתחם כהגדרתה שתאושרנה ע"י הועדה.
- ה. היתרי בניה ינתנו בשני שלבים: בשלב ראשון ליסודות, תימוך המגרש וריצפה ראשונה. שלב שני להשלמת הבנייה יינתן לאחר המצאת תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך כתואמת את היתר שלב א' וללא צורך לדיון נוסף בוועדה.
- ו. הועדה רשאית להתקין הסדרים כספיים להבטחת ביצוע הפיתוח והתשתיות ולמניעת נזקים, כולל באמצעות ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה, כתנאי למתן היתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי

1. פיתוח:

- א. היתרי בניה למרכז אזרחי, למבני ציבור ולשטח משולב – מבני ציבור ושצ"פ, יינתנו רק בכפוף לתוכנית הבינוי שתלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו.
- ב. קירות תומכים – בגמר אבן טבעית, לקט מקומי, מסותתת ופראית. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.00 מ' אם יש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות, המידות האופקיות של כל מדרגה לא יפחתו מ-0.8 מ'. קיר לרחוב ייבנה בפתרון עיצובי אחיד לכל אורכו של קטע רחוב בין צמתים כפי שיאושר ע"י הועדה.
- ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, או כל חומר אחר, באישור הועדה.
- ד. מדרגות ורמפות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה או כל חומר אחר באישור הועדה.
- ה. גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות יץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות שכנות באישור הועדה.
- ו. מסלעות – יבנו רק בגבול אחורי של המגרש, המסלעה כולה בתוך המגרש, מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים. למרות האמור, ניתן לבנות מסלעות גם בחזית המגרש, בתנאי שייבנה בגבול המגרש קיר ניקיון בגובה 40 ס"מ מעל המדרכה.

3. הקירות התומכים והמסלעות יתוכננו ויבוצעו בפיקוח ואחריות של מהנדס מוסמך, לשביעות רצונה של הועדה, תוך הקפדה על תקינותם הקונסטרוקטיבית ועל ניקוזם באופן שאינו גורם כל נזק למגרשים שכנים.

2. מתקני אשפה ציבוריים :

בהתאם לשיטות פינוי האשפה במועצה האזורית, וכפי שיסומן ויאושר ע"י הועדה בתכנית הבינוי. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעי תעבורה, תברואה ואסתטיקה. יש להציג פתרון הנדסי ועיצובי לאישור הועדה.

3. סילוק מפגעים, מטרדים ושימור הנוף :

א. כביש או דרך : הועדה אחראית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם.

כמו כן לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. שימור הנוף : יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, בתקופת הבנייה ולאחריה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י : הכללת הוראות מתאימות בתנאי ההיתר וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ובעלי ההיתר, על אחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ג. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ד. הועדה רשאית לקבוע סידורים כספיים להבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 3.

4. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. אין בהוראה זו כדי לחייב נטיעות בתוך תחום המגרשים הפרטיים של תושבי המקום.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז הביוב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים. אסור לחבר מערכת ניקוז מי גשם אל מערכת ביוב.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מרכזית לאיסוף, טיהור וסילוק הקולחים לפי דרישת הועדה. הכל כפי שאושר ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה של מת"ע בתכנית האב לגוש עציון.

התכנון והביצוע של כל מערכת הביוב יהיו בהנחיה ובאישור הגורם המוסמך במועצה.

4. זיקת הנאה - זכות מעבר

תשמר זכות מעבר לשירותים ותשתיות כגון : מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ותובטח הגישה לטיפול בהם בכל עת כתנאי להיתר הבניה.

5. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות החשמל, תאורת רחוב, תקשורת, יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

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 קו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח
לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק
קטן מ- 2.0 מ' כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו חשמל תת-קרקעי

2. מקלוט ומיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת
ובאישורה, ואישורם יהווה חלק אינטגרלי ותנאי להיתר הבניה.

3. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. נגישות לנכים

בכל מבני הציבור, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים
עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, על כל תיקוניהם.
בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש
להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו
בשלב הביצוע.
כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים,
מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה.
הנמכת שפת המדרכה תבצע עפ"י סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5. פיקוח על ביצוע התשתית והבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לאבטחת ביצוע תכנית זו כתנאי להיתרי בניה.

6. מניעת מפגעים ומטרדים

הועדה רשאית לקבוע הסדרים משפטיים וכספיים למניעת מטרדים ומפגעים הנגרמים בגלל עבודות
פיתוח ובנייה כתנאי למתן היתר בנייה ו/או כתנאי לביצוע כל עבודה בשטח.

7. מניעת דלקות

יש להבטיח את כל הסידורים למניעת דלקות, כחלק מהגשת הבקשה להיתר בנייה ואישורה, לפי
חוות-דעת של איגוד ערים לכיבוי אש.

8. חניות

- א. באזור מבני הציבור והמרכז אזרחי, תקבע החניה עפ"י תקן החניה
התקף בזמן הגשת הבקשה להיתר בנייה ותהיה בתוך המגרש.
- ב. באזור מגורים, בבניה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 2 חניות ליחיד. חניה אחת לפחות
תהיה בתוך המגרש והחניה הנוספת על פני הדרך.

9. ארכיאולוגיה

בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

10. הקצאת שטחי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם
לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פיקוד העורף. יזם 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 וגרור בטחון.
2. בצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / הישוב.
- א. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ג. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים התרי הבנייה ופרוט מיקומם.

פרק י' - חתימות

יואל ריבלין
 אדריכל החטיבה להתיישבות
 מספר רישוי 7928
 חתמת עורכי התכנית

חתימת המגיש(ההסתדרות הציונית)

חתימת המבצע
(משרד הבינוי והשיכון)

חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית גוש עציון
 תכנית מס' 411/611
 לשינוי תוכנית מס' 411/611
 הועדה המקומית ביושבתה ה- 06/11
 מיום 4/10/2011 החליטה
 להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
 תוקף לתכנית הנזכרת בעיב
 מהנדס הנדסה יושב ראש הועדה

תאריך

חתימת היוזם /
(המועצה)

הצהרת עורכי התכנית המעודכנת

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלת השטחים בפרק ג' והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מועצה אזורית גוש עציון
 מהנדס המועצה הנדסה
יצחק רוזנברג
 מר. תפקיד
 שם, תפקיד

1.1.2012

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

21.12.2011