

# תכנית מפורטת מס' 407/2/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 407/2

## אזור תעשייה מגדל עוז מרכז שירות וטרינארי אזורי

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الامارة الفلسطينية للتخطيط والبناء  
مجلس التخطيط الاعلى

יצא בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 428) תשל"ב-1971  
אשר בשם השר לתכנון ולבנייה, ארץ ואלבנה  
(המס' 428) (תוקף 1971-1971)

מס' תכנון מקומי: 407/2/4  
מס' תכנית: 407/2/4  
מס' תכנית: 407/2/4

תאריך: 14/12/14  
בתיאריך: 14/12/14

התכנון העליונה  
מנהל תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי

- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
- ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
- המועצה האזורית גוש עציון
- הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון
- אדריכל יצחק רוזנברג
- בעל הקרקע:
- יוזמי התכנית:
- מגישי התכנית:
- עורך התכנית:

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>	<b><u>הפרק:</u></b>
3.....	פרק א' - התכנית.....
4.....	פרק ב' - הגדרות.....
5.....	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
6.....	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה.....
8.....	פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה.....
9.....	פרק ו' - שונות.....
10.....	פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן.....

## פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 407/2/4 לאזור התעשייה מגדל עוז, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 407/2.
2. המקום:  
אזור תעשייה מגדל עוז -  
גוש פיסקאלי מס' 8 חלק מחלקה דיר-עלא באדמות הכפר בית-פאג'ר  
וגוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה ג'בל אבו-סודה באדמות הכפר בית-אמר.  
קואורדינאטות: קווי אורך: 214935-215010  
קווי רוחב: 616235-616325
3. גבול התכנית:  
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית:  
3.47 דונם.
5. מסמכי התכנית:  
א. 10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 (להלן "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. יוזמי התכנית:  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות  
והמועצה האזורית גוש עציון.
7. מגישי התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון.
8. בעלי הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
9. עורך התכנית:  
אדריכל יצחק רוזנברג (מ.ר. 34868)  
גוש עציון ד.נ. צפון יהודה 90433, טל': 02-9939905, פקס: 02-9932169
10. מטרת התכנית:  
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי וחלק משטח ציבורי פתוח לאזור למבנים ומוסדות ציבור (מרכז שירות וטרינארי אזורי) ושטח ציבורי פתוח.  
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. שינוי הגדרות: "שטח מותר לבנייה", "מרתף" ו"מעקה גג", וקביעת הגדרות "תכנית בינוי" ו-"פרגולה (מצללה)".
11. כפיפות לתכנית:  
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.  
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 407/2.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

### 1. התכנית:

תכנית מפורטת מס' 407/2/4 לאזור התעשייה מגדל עוז (מרכז שירות וטרינארי אזורי) כולל תשריט והוראות.

### 2. שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים ופרגולות (מצללות). שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אלא אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.

### 3. מיצלה (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.

### 4. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

### 5. תכנית בינוי:

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות: איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

### 6. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 ואינו עולה על 1.40 מ'.

### 7. רשות סביבתית מוסמכת:

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

מצב מוצע			צבע בת שריט	ייעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח במ"ר	מס' מגרש		
79.86	2,771	1500	חום	מבנים ומוסדות ציבור
20.14	699	7000	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
<b>100.00</b>	<b>3,470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ</b>

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור וחלות על אזור זה ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח זה הם כדלקמן: מרכז לשירותים וטרינאריים, מבני משרדים, חדרי טיפולים ומרפאות, מחסנים, כיתות הדרכה, כיתות הפעלה, אולם הרצאות, מכלאות לבעלי חיים, דרכי גישה, דרכים פנימיות וחנייה, דחסניות לאשפה, פיתוח וגינון, רציף לצורך בדיקת משאיות בשר וכדומה. הוועדה רשאית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם אשר לא יהוו מטרד לשימושים המפורטים לעיל.
  - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד האחד לשני.
  - ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ה. סוג הבינוי, השימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, חומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
  - ו. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 2,500 מ"ר, מזה עד 1,500 מ"ר במפלס אחד. כמו כן, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
  - ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
  - ח. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות לא כולל מרתף.
  - ט. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 9.5 מ'.
  - י. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-5.0 מ' לכל כיוון.

- י. 1. הבניה תהיה באבן, למעט המכלאות לבעלי החיים. יותר שילוב של עץ, בטון אדריכלי, מתכת ו/או זכוכית בקירות חוץ באישור המהנדס.
2. בבניית מבני מכלאות יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ ו/או זכוכית, פח, ו/או אלמנטים טרומיים והכל באישור המהנדס.
3. הגגות יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או מבני יציאה לגג.
- יא. חנייה: חנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך תחומי המגרש.
- יב. תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
  1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 3 בפרק ב' לעיל.
  2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
  3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
  4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

### **3. שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.  
 על שטח זה יחולו ההוראות הנוגעות לשטח זה בתכנית מפורטת מאושרת מס' 407/2 ללא שינוי.

## פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה:

התנאים למתן היתרי בניה יהיו על-פי ההוראות בפרק ה' (תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית) בתכנית מפורטת מאושרת מס' 407/2, ובנוסף לתנאים אלו יתווספו התנאים הבאים:

1. אישור תכנית המסדירה את חיבור מבנה מרכז השירות הוטרינארי למערכת הביוב והניקוז של פארק התעשייה על-ידי הוועדה.
2. אישור תכנית פיתוח השטח הכוללת פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים ותכנון מפורט של מערכת ההשקיה, גידור וחומרי בניין, על-ידי הוועדה.
3. בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.
4. בעת תכנון המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, אשר הנחיותיו ישולבו וייושמו בשלב הביצוע.
5. תאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
6. חנייה: עמידה בהוראות כמפורט בסעיף מס' 2יא בפרק ד' לעיל.

## **פרק ו' - שונות:**

### **1. נטיעות עצים ושמירתם:**

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף יישמרו, יתוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

### **2. הקצאת שטחי ציבור:**

- שטחים המיועדים למבני ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת החקצאה.

### **3. מתקנים פוטו-וולטאים:**

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן 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 שיאושרו מאוחר יותר.

### **4. מיגון:**

- מרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

**פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן:**

<b>תאריך:</b>	<b>חתימות:</b>
_____	_____ חתימת בעל הקרקע
8.1.2015	_____ חתימת עורך התכנית
_____	_____ חתימת היזם
_____	_____ חתימת המגיש

מועצה אזורית גוש עציון  
 מהנדס המועצה היזם  
 יצחק רוזנברג אדריכל  
 34868

**הצהרת עורך התכנית:**

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

מועצה אזורית גוש עציון  
 מהנדס המועצה היזם  
 יצחק רוזנברג אדריכל  
 34868

חתימה

שם תפקיד

8.1.2015  
 תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מועצה אזורית גוש עציון  
 תכנית מס 407/2/4  
 לשינוי אזורי שימוש 518  
 הועדה המקומית בישיבתה ה- 11/14  
 מיום 30/11/14 החליטה  
 להמליץ להפקיד את התכנית / לתת  
 תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס הועדה