



הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

הערה: בתכנית מאחזי
ואתר האשד האמרי
שאנאי, שטח פאר/מקנה
על פי האמרי
"חלף התכנית"
שממנה לא
תכנית

א ל ו נ ש ב ו ת

הוראות תוכנית מתאר מפורטת מס' 405

נוסח מעודכן ליוני 1990 - תמוז תש"ן

(כולל נספח הוראות לתכנית מס' 405/1/1 לבנה ביהד)

המועצה האיזורית גוש עציון

מרחב תכנון איזור יו"ש

פרק א': התוכנית

1. **המקום:** גוש עציון
2. **גבול התוכנית:** כמותחם בתוכנית.
3. **שם וחלות התוכנית:** תוכנית מיתאר מפורטת מס' 405 לאלון שבות לשנת 1990 תש"ן.
4. **התשריט:** התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התוכנית:** כ- 501.25 דונם.
6. **יוזמי התוכנית:** המועצה האיזורית גוש עציון
7. **עורך התוכנית:** מהנדס המועצה
8. **מבצעי התוכנית:** משרד השיכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז ירושלים.
כתובת: רח' הלל 23 ירושלים.
9. **מטרת התוכנית:**
 - א. תיחום שטח פיתוח למרכז אלון שבות.
 - ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה והחסנה באיזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושכלי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התוכנית: תכנית מיתאר מפורטת מרכז אלון שבות כולל תשריטים והוראות.
2. הממונה: הממונה על מתן היתרים לשטחים תפוסים בתפיסה צבאית מתוקף צו 997 (תשמ"ב).
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת חיתומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת בחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
6. מישור הגדלת בניה לגובה: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
7. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. איזור לתכנון מפורט: כל איזור המותחם בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנון מפורט אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית בינוי, בטרם הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.
9. תוכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בנינים, מידותיהם מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התוכנית התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי הנטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
10. המהנדס: הממונה מתוקף צו 997 או כל אדם שהממונה העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

ס"ה באחוז	שטח בדונמים	צבע התשריט	איזור ל:
14.3	71.88	כתום	מגורים א'
6.2	30.60	תכלת	מגורים ב'
--	--	--	מגורים ג'
		חום מותחם	מבני ציבור (שירותים וחברה)
14.0	70.16	חום כהה	"
--	--	--	מבני ציבור (חינוך וילדים)
22.6	113.30	ירוק	ציבורי פתוח
		ירוק מותחם	ספורט
0.7	3.53	חום	
--	--	--	מבני משק לפרטים
--	--	--	מבני משק ושירותי חקלאות לרבים
7.0	34.83	סגול	מלאכה, תעשייה והחסנה
		כתום מותחם	שטח למוסד חינוכי
8.5	43.10	חום	
--	--	--	מגורים מיוחד ומבני ציבור
--	--	--	שטח פרטי פתוח ומבנה ציבור
--	--	--	מלונות ונופש
7.2	35.70	מותחם ירוק	שטח שייעודו ייקבע בעתיד
--	--	--	שביל ורחבות
11.2	56.25	אדום	דרך מתוכננת
--	--	--	דרך קיימת
--	--	--	דרך לביטול
		תורכיז	ייעור
8.3	41.90	(תכול-ירוק)	
100.0	501.25		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:
לא יישמשו שום קרקע או בניה הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורסמות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:
 - 2.1 בכוחו של הממונה מצו 997 יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - 2.1.1 לגבי כל איזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מיועד לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת.
 - 2.1.2 תוכן, ביחס לכל הסכם תכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - 2.1.3 ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של המועצה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - 2.1.4 נקבעו תנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של המועצה.
 - 2.1.5 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.
 - 2.2 על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיק במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מיתאר מפורטת מצומצמת, אך לפני אישור תוכנית המתאר המפורשת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:
 - 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
 - 1.2 בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
 - 1.3 קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לחושבים והן לסביבתו.
2. איזורי מגורים:
איזורים אלה נועדו לבניית מגורים בלבד:

2.1. איזור מגורים א':

השטח בתשריט הצבוע בצבע כתום הוא איזור מגורים א'. שטח זה נועד לבניית בתים בודדים על מגרשי בניה בני 450 מ"ר.

קווי בניין בחזית המשיקה לכביש 4 מטר.
קווי בניין בחזית המשיקה לשביל 4 מטר.
קווי בניין בחזית צדדית 4 מטר.
קווי בניין בחזית אחורית 5 מטר.
מישור בניין אנכי 6 מטר + גג משופע שפוע 30 לשני כיוונים.

שטח בניין מותר 30% או 40% כאשר לא תותר בניה יותר מ- 30% בקומה אחת.

מחסנים כלולים בתחום קווי הבניין ומישור הבניין, גודלם 15% משטח הבנין המותר. השטח המותר לבניה כולל קירות ומרפסות מקורות. איננו כולל מרפסות לא מקורות.

איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב מזה. ניתן להגיש תוכניות מפורטות של תת-איזור כמסומן בתשריט.

2.1.1 סעיף זה מתייחס למגרשים מס' 1002-3007, 1002-1018.

2.1.2 מותר לבנות עד 30% משטח המגרש בקומה אחת.

מותר לבנות עד 10% משטח המגרש בעלית הגג ו / או במרתף, אולם במקרה של בניה בקומה אחת בשעור הכופל מ - 30% מותר להוסיף את ההפרש בין 30% לשטח הנבנה במציאות לשטח הבניה בעלית הגג ו / או במרתף ובלבד שסה"כ הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש.

לגגון הכניסה אשר שטחו פחות מ - 4 מ"ר לא ימדד בשטח הבניה.

2.1.3 אין לבנות קומה שניה אלא בעלית גג כפי שצוין בסעיף 1.

2.1.4 מותר לבנות עד 160 מ"ר בקומת הכניסה וקומת המרתף.
מותר לבנות עד 120 מ"ר בקומת הכניסה וקומת המרתף ולהוסיף קומה ב' מעל למלכך המקורי של הבנין בלבד.

2.1.5 קווי הבניין:

- א. בגבול הצפוני - 4 מ'.
- ב. בגבול הדרומי - 5 מ'.
- ג. בגבול מצד מזרח-2 מ' מלבד מגרש מס' 14 (המזרחי) שבו קו הבניין יהיה 4 מ'.
- ד. בגבול מצד מערב אין לבנות תוספת לבנין הקיים.

2.1.6 תוספת בקומה ב' תקורה בגג רעפים ארבע-שיפועי כדוגמת הגג הקיים באותו שיפוע ובאותם פרטים לרעפים וארגז רוח.

2.1.7 גובהה המירבי של תוספת הבניה ממפלס רצפת קומת קרקע יהיה:
א. בבנין ללא גג רעפים - 3.90 מ'.
ב. בבנין עם גג רעפים - 6.00 מ'.

2.1.8 שיפוע מירבי לגג רעפים יהיה 30 (58%) לכל הכיוונים.

2.1.9 גובה כולל מירבי של גג הרעפים יהיה 2 מ'.
גובה מירבי של התוספת יהיה:
א. בגג שטוח קומת כניסה - 3.10 מ' מעל למפלס הכניסה.
ב. בגג רעפים כולל קומה ב' - 7.00 מ' מעל למפלס הכניסה, כולל מעקה הגג.
הגובה המירבי של קירות האבן בקומה ב' יהיה 1.90 מעל למעקה הקיים של המבנה המקורי.

- 2.1.10 יש להגביה את אלמנט הבטון בחזית הצפונית של קומת הכניסה לקומה ב'.
- 2.1.11 החלונות בקומה ב' יהיו חופפים במקום וברוחב לחלונות של קומת הכניסה בחזית הצפונית.
- 2.1.12 במקרה ורק דייר אחד של בית מוסיף קומה ב' אין לפתוח פתחים כל שהם בקיר האמור להיות קיר משותף בקומה ב'.
- 2.1.13 ניתן לבנות חדר מדרגות במבנה הבולט מן החזית בתנאי שלא יחרוג מקו הבניין בחזית לדרך של 4 מטר. במקרים ושמירה על קו בין כאמור בסעיף זה אינה מתאפשרת, ידון בפתרון המוצע בבקשה לגופו של עניין במועצה לצורך המלצה בפני הממונה מצו 997 להקלה. שטח חדר המדרגות יחושב לצורך אגרות אך יותר מעבר לזכויות הבניה.
- 2.1.14 הנחיות הוראות התכנון לתכנית מפרטת מס' 405/1 חלות על בנינים אלה אלא אם יש סתירה לסעיף או סעיפים לעיל. במקרה כזה יקבעו ההוראות הכתובות בפרק זה.
- 2.1.15 מערכות סוליות ומיכלי מים:
א. בגג שטוח יוסתרו ע"י קיר אבן מסוג התוספת.
ב. בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג. הקולטים יורכבו מעל לרעפים במקביל למישור הגג.
- 2.1.16 הוראות בניה למגרשים ב"בנה ביתך":
- א. שטח מגרש מינימלי 450 מטר.
ב. רוחב מינימלי של מגרש 20 מטר.
ג. שטחי הבניה המקסימליים המותרים יהיו ללא קשר עם גודל המגרש. צומת לבנות בקומה אחת עד 150 מ"ר ובשתי קומות בין אם מדובר על קומה שניה או קומת מרתף) עד 200 מ"ר. חלל מקורה בעלית גג אשר גובהו פחות מ- 2 מטר או יותר יכלל בשטח הבניה.
ד. מותר לבנות מבני עזר (מקלט מחסן או מוסך) בשטח כולל של 30 מ"ר בנוסף לשטח הבניה שהותר בסעיף 3.
ה. חובה להקצות כתכנית משטח לחניה.
ו. מותר להקים מבנה עזר על הגבול הצדדי או האחורי.
ז. אין לבנות מבני עזר בחזית המגרש לפי קו הבניה מבנה עזר שיבנה בצמוד לבית יבנה מאותם חומרים כמו קירות הבית.
ח. גג מבנה עזר כזה ייבנה מבטון או מרעפים.
ט. על כל מגרש תוקם יחידת דיור אחת.
י. קווי בנין - המרווח הקדמי יהיה 5 מטר.
המרווחים הצדדיים יהיו 4 מטר, למעט מבנה עזר כאמור בסעיף 4.
המרווח האחורי יהיה 4 מטר.
- ז. הגובה המירבי של בית יהיה 7 מ' מעל למפלס רצפת קומת הקרקע התחתונה.
מפלס זה לא יהיה יותר מ- 1.5 מטר מעל למפלס הקרקע הטבעית בכל חתך. שיפוע גג רעפים יהיה לכל היותר 30 מעלות לכל הכיוונים.
ח.1. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש משופע.
מותר להשאיר פתחים גדולים במסד הבניין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ- 30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
שטח חלל קומת מסד ימדד בשטח הבניין כפי שצוין בסעיף 3.
2. המסד יבנה מאותו החומר כמו קירות המבנה (ראה סעיף 9 להלן).
ט. חומרי בניה:
1. קירות המבנה ילבנו מאבן מלבנית. ניתן לשלב חמרים אחרים כאלמנטים אדריכליים, בטון חשוף, טיח מותז.
2. גג שטוח ייעשה מבטון. גג משופע ייעשה מכלל חומר ובלבד שהגג יהיה כצבע אדום.
י. שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות.

- יא. לכל בית תותקן מערכת סולרית לחימום מים.
הקולטים והדוד יישולבו אדריכלית למבנה בהתאם להוראות הועדה המקומית.
במבנה בעל גג רעפים יותקן הדוד מתחת לרעפים והקולטים במקביל למישור הרעפים וברוח של לא יותר מ- 10 ס"מ מהרעפים.
יב. הוראות כלליות : כל בקשה להיתר בניה תלויה
1. בתכנית המגרש ע"י מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 הכוללת כל העצמים בשטח המגרש לרבות מכנים קיימים, קווי חשמל, טלפון, ביוב ומים, עמודי חשמל וטלפון, קווי רומים כולל פרטים כאלה במרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים הסכימה ק"מ 1:1250.
3. תכנית פיתוח המגרש והעמדת הבית ק"מ 1:100 כולל קירות תומכים, שבילים, דרכי גישה, חיבורי ביוב, מתקני כביסה, מיכלי דלק וגובהים מוחלטים הנוגעים לעניין.
4. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניה שעל בניתו ניתן היתר אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מהנדס המועצה או נציגו שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניה כפי שאושר בהיתר.

2. איזור מגורים ב'

- השטח הצבוע כתשריט בצבע תכלת. מיועד לאיזור מגורים ב'.
2.2.1 סעיף זה מתייחס ל 8 מגרשים מס' 4001-4005, 3008
5019 בהם מותר לבנות עד 8 דירות בכל אחד בשתי קומות.
תרשים אזורי הבניה המותרת לתוספת מצורף לתקנון זה ומהווה חלק ממנו.
המונח "קו בנין" בסעיף זה מתכוון לקו הקיר החיצוני של הדירה הנדונה.
2.2.2 גודל הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 160 מ"ר כולל מחסנים, חדרי משק, להוציא חדרי מדרגות המשותפים.
כל חלל בתוספת הבניה, כולל במרתף אם יש כזה, אשר גובהו מעל 2 מ' יחשב כחלק בשטח הבניה.
2.2.3 מרווחי הבנין המותרים לתוספת הבניה:
א. בחזית הכניסה - לא תאושר כל תוספת בניה.
ב. בגמלון עד 4.5 מ' מקו הבנין הקיים.
ג. בחזית האחורית - לא פחות מ-4 מ' פרט למקרים שמרווח הבניה המותר מהכביש אינו מאפשר זאת, ולא יותר מ- 8 מ' מקו חזית הבנין המקורית.
2.2.4 קוי בנין חדשים יאושרו בתנאי שהמרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 8 מ' והמרחק מקו הבנין החדש לשביל או לדרך לא יפחת מ- 4 מ'.
2.2.5 תוספת הבניה תיבנה מאבן טובזה כדוגמת האבן בבניין הקיים לפי הנדבכים הקיימים.
2.2.6 יש לכלול בבקשה להיתר בניה הסכמה של דיירי הכניסה של דירת התוספת אולם הממונה רשאי לאשר תוספת בניה על אף התנגדות השכנים, כולם או מקצתם, אם ישתכנע שהתנגדות אינה מוצדקת.
2.2.7 לא תורשה תוספת בניה על קיר חזית אחורית של דירת שכן.
2.2.8 בדירות האמצעיות אין לבנות את קו הבנין החדש מעבר לצד הרחוק של תלון חדר השינה הסמוך לסלון.
כמו כן אין לבנות על אותו חלון ויש להשאיר מרווח פנוי ולא בנוי כרוחב החלון ובמרחק לפחות 2 מ' ממנו.

- 2.2.9 במקרה של תוספת בניה על חלון הסלון הקיים יש להתקין על חזית תוספת הבניה פתח (חלון או דלת) שמסגרתו עשויה מבטון כדוגמת מסגרת חלון הסלון הקיים ובאותו גוון.
- 2.2.10 לבתים ללא גגות רעפים תאושר בנית קומה נוספת (על הגג הקיים) לבעלי הדירות בקומה ב' בתנאים הבאים:
 א. מותר לבנות רק על גג דירתו של המבקש.
 ב. ציפוי האבן יהיה טובזה בגוון האבן הקיים ולפי סעיף 4 לעיל.
 ג. מיכל המים ומערכות סולריות יוסתרו ע"י קיר אבן מסוג הבניה בקומה העליונה.
 ד. כל הפתחים בקומת התוספת יהיו באותן מידות כמו פתחים בקומה מתחתיה ובהמשך או קו אנכי של הפתחים בקומה התחתונה.
- 2.2.11 לבתים בעלי גגות רעפים תאושר בנית קומה נוספת (על הגג) לבעלי הדירות בקומה העליונה בתנאים הבאים:
 א. מותר לבנות מגורים רק על גג דירתו של הבונה.
 ב. צפוי האבן יהיה טובזה בגוון האבן הקיים ולפי סעיף 4 לעיל.
 ג. מותר להוסיף 5 שורות אבן בלבד לבניין הקיים.
 ד. אין לפתוח גג רעפים קיים בעונת הגשמים.
 ה. לא יאושרו התקנת חלונות בגג הרעפים.
 ו. המערכת הסולרית תותקן כך שהקולטים יורכבו על גג הרעפים במקביל למישור הגג והדוד יותקן בתוך חלל הגג מתחת לרעפים.
 ז. כל הפתחים בקומה הנוספת יהיו בהמשך אותו קו אנכי של הפתחים בקומה מתחתיה.
- 2.2.12 בכל מקרה של תוספת קומה (עם או בלי גג רעפים) יש להקפיד על בנית פתחי החלון והמטבח בקומה הנוספת באותה צורה ובהמשך הקווים של הפתחים הנ"ל בקומה מתחתיה ומבטון באותו גוון כמו הפתחים הנ"ל.
- 2.2.13 בכל מקרה של פגיעה או הרס במשטח הכביסה מעבר או מתקן ציבורי אחר כולו או מקצתו יש לתקן או לחדש המתקן מיד עם הריסתו.
- 2.2.14 כל תוספת בקומת הקרקע תוקם על מסד אבן עד פני הקרקע. במקרה של תוספת על עמודים לדירה בקומה השניה יהיו העמודים מצופי אבן כדוגמת הבניה הקיימת בהתאם לנדרכים הקיימים ברוחב של לפחות 50 ס"מ לכל כיוון. הרחבת קומת הקרקע בעתיד תהיה בהמשך לעמודים אלה ובנית האבן תשתלב בנדרכים של העמודים במישקים המשכיים.
- 2.2.15 א. תאושר בנית מרפסת בקומת קרקע ללא הרחבת דירה עד למרחק 3.0 מ' מקו הבנין הקיים.
 ב. לא תאושר בנית מרפסת בקומה מעל לקומת קרקע הבולטת מקו הבנין.
 ג. לא תאושר בנית מרפסת שתבלוט מעבר לקו של תוספת הבניה אלא אם תהיה צמודה לקו הבנין הקיים.
- 2.2.16 לא יאושר קירוי למרפסת בקומת הקרקע.
- 2.2.17 במגרשים מס' 3010-3016, 3020, 5021-5027 מותר לבנות עד 12 דירות בכל בית.

3. איזור למבני ציבור:
השטח בתשריט הצבוע בחום ותחום בקו חום כהה מיועד למבני ציבור.
א. 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.
ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.
ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר מקומות, יהיו ע"פ תוכנית בינוי מאושרת ע"י הממונה.
ד. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.
4. שטח פתוח ציבורי:
השטח בתשריט הצבוע בצבע ירוק מיועד לשטח פתוח ציבורי.
א. ייעודו של שטח זה ל:
1. שטחים לגינות, גנים ותורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור המועצה.
5. שטח למיקום מקלטים.
5. שטח ספורט:
השטח בתשריט הצבוע בירוק ומותחם בקו חום כהה מיועד לספורט.
ולמבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
איזור זה מוגדר גם כאיזור לתכנון מפורט.
6. שטחים למבני מלאכה ואחסנה ותעשייה:
השטח בתשריט הצבוע בסגול מיועד למבנים למלאכה לתעשייה ואחסנה.
מיקום כמסומן בתשריט, גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל השטח.
7. שטח למוסד חינוכי:
השטח בתשריט הצבוע בכתום ומותחם בקו חום מיועד למוסדות חינוך:
בתי-ספר תיכון, ישיבה, פנימיות לתלמידים וכיו"ב.
איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.
8. שטח שיעודו ייקבע בעתיד:
השטח בתשריט המותחם בקו ירוק, ייעודו ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו.
יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים, באישור הממונה.
9. שבילים ורחבות:
שטחים אלה יועדו לצירים ולהולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים.
שטחים אלה יהיו צירי תשתיות.

10. שטח פתוח פרטי:
השטח הצבוע בתשריט בירוק ומותחם בקו ירוק הוא שטח פתוח פרטי. לא לבינוי עם זכות מעבר לציבור.

11. שטחים לדרכים:
דרכים ציבוריות כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הממונה רשאי להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף א' לאתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאי הממונה או הרשות המקומית לבצע את העבודות מהודעה על חשבונו.

2. נסיעת עצים ושמירתם:
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, כיוב ותיעול:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי כיוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות כליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הכיוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים למניעת מחלות בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
המועצה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז את אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך.
4. כיוב:
כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת כיוב, לפי דרישות המועצה ובאישור הממונה.
5. מים:
הממונה יאשר פיתוח לאספקת מים מתואמת עם תוכניות התשתית.
6. תאום:
בכל העיניינים הנדונים בפרק זה, תתאם המועצה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר, ועם הממונה.

פרק ח' - שונות

1. אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם:
לא יוקם כל בניין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם קו זה הוא על מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.
2. פיקוח על הבנייה:
הממונה רשאי לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
3. מקלטים:
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הממונה בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים.
4. היתרי בניה:
תנאי לקבלת היתר בניה:
הגשת תכנית מדירה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך עם פירוט עד 10 מ' מגבולות המגרש כולל קו בנין של הבנין ומתווה של הבנינים הסמוכים, ותרשים סכיבה בקנ"מ 1:250.
כמו כן תוגש לממונה תכנית פיתוח הכוללת גבהים מוחלטים, קירות תומכים, גדרות ודרכי גישה והחיבור לכיוב הראשי.
הבקשה להיתר תכלול תכניות חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100, סימון חניה, ופתרון להסתרת מערכת סולרית. מתן היתר הבניה יותנה במילוי אחר התנאים שיקבע הממונה ואשר יופיעו בהמלצת המועצה למתן ההיתר.
כל נזק אשר יגרם לתשתיות ונכסי הציבור ע"י המבצע עקב בניה יתוקנו ע"י הכונה תוך 15 יום מתום הבניה או ע"י המועצה ועל חשבונו של הכונה, לאחר מועד זה.

ח ת י מ ו ת:המועצה ואיזורית גוש עציון:

הממונה על מתן היתרים לשטחים התפוסים לצרכים צבאיים מצו 997 (תשמ"ב)

תאריך: