

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

כח קבול

**שינוי לתכנית מס' 412/4/1**

## בישוב

## "תקוע"

**יוזם התכנית :** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

עורך התכנית: שחר יהושע – אדריכלים - רח' שרת 82, תל-אביב 62504

628-04 תקוע – תכנית מתאר מפורטת

**התוכן:****עמ':**

3	פרק א' – התכנית
4	פרק ב' – הגדרות, מונחים ופירושים
6	פרק ג' – טבלת שטחים
7	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10	פרק ה' – טבלת בניה מותרת
11	פרק ו' – טבלת שטחי מגרשים
12	פרק ז' – חתימות

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1, שינוי לתכנית מס' 412/4/1 לשכונת הכניסה בישוב תקוע.
2. המקום : תקוע : גוש פיסקאלי 2. חלק מחלקות גזלן, מרג' אל-בקוק באדמות הכפר ערב א-תעמרה.  
נ.צ. רשת ישראלית :  
צפון דרום : 618300 – 617700  
מזרח מערב : 221550 - 221200  
כמותחם בקו כחול.
3. גבול התכנית :
4. מסמכי התכנית : א. 12 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1=1250.
5. שטח התכנית : 60.178 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מוא"ז גוש עציון.
8. מגיש התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים ובנייני בר אמנה.
9. עורך התכנית : שחר יהושע – אדריכלים  
רח' שרת 82 – ת"א 62504  
טל. 03-5467576 פקס. 03-5467670
10. מטרת התכנית : א. שינוי יעודי שטח מאזור מגורים לשטח פרטי פתוח. משטח פרטי פתוח לאזור מגורים. מדרך לאזור מגורים. מאזור למגורים לדרך. סה"כ בתכנית 43 יח"ד.  
ב. התוויית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.  
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים.

### פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/1, שינוי לתכנית מס' 412/4/1 לשכונת הכניסה בישוב תקוע.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מוא"ז גוש עציון.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מבנן : קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. אזור בינוי : אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
10. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק.נ.מ. 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
11. קו בנין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה אינו קטן מ- 2.5 מ'.
13. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

14. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
17. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
18. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד', גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית השתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצויידת באלמנטים לריסון התנועה.

פרק ג' – טבלת שטחים

ממצב מוצע		ממצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
אחוז %	שטח (דונם)	אחוז %	שטח (דונם)		
40.53	24.389	44.06	26.515	כתום	אזור מגורים א'
19.75	11.887	21.02	12.647	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
12.98	7.810	14.06	8.464	ירוק	שטח ציבורי פתוח + שבילים
14.94	8.990	20.86	12.552	חום בהיר	דרך קיימת
11.80	7.102			אדום	דרך מוצעת
				קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
100	60.178	100	60.178		סה"כ



## פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות בכל האזורים.
- ה. יינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון הועדה.

### 1. אזור מגורים א'

- א. שטח זה מיועד לבתים חד-משפחתיים למגורים, סה"כ 43 יח"ד.
- ב. שטח מגרש מינימלי של 450 מ"ר או כרשום במקור ברשימת שטחי המגרשים.
- ג. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

### ד. קווי בנין

- (1) קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) – 5.0 מ'. קו בנין אחורי – 4.0 מ'. קו בנין צדדי – 3.0 מ'. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
- (2) מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדו'.
- (3) בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה המקומית לגבי כל מקרה.

### ה. שטח מותר לבניה

- סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 220 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. שטח בניה מינימלי 80 מ"ר. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 11 בשטח 30 מ"ר לא ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר עד 40% משטח המגרש. בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר לחניה.

### ו. מבנה עזר לחניה

- (1) תותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה בלבד בשטח 30 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1ה' לגביו יהיו קוי הבנין כלהלן:  
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) – 0.0 מ'.  
קו בנין צדדי – 0.0 מ'. או על פי תכנית בינוי.
- (2) קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- (3) תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש, שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

### ז. גובה בניה מותר

- (1) בשתי קומות עם גג רעפים – 9.0 מ'.
- (2) בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג – 7.5 מ'.
- (3) יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. שטח זה לא יכלל במנין השטחים המותרים לבניה כאמור בסעיף 1ה' לעיל.
- (4) גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

### ח. קומת מסד

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 1.8 מ'.



### ט. גימור חזיתות הבתים

- (1) בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף להלן.
- (2) בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- (3) גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- (4) הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדו'.
- (5) תותר בנית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית או כל חומר אחר באישור הועדה, ובגובה של לא יותר מ- 1.0 מ' מעל קצה גג הבנין.

### י. דודי שמש

- (1) יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
- (2) בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים צמודים לשפוע הגג.
- (3) בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין, תוך שילוב במסתור בנוי – באישור הועדה.

### יא. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

- (1) מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- (2) מתקן תלייה נפרד – בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- (3) לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.
- (4) עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור ע"פ תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש – תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.
- (5) בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

### 2. שטח למבני ציבור

בשטח זה יחולו הוראות התכנית 412/4/1.

פרק ה – טבלת בניה מותרת

אזור	מגרשים	גודל מגרש במ"ר	מס' יח' מירבי	שטח בניה	מספר קומות מירבי	גובה בניה מירבי	קווי בניה א צ ק
מגורים א'	410-401 532-500 סה"כ 43	כרשום במקורב ברשימת השטחים	1	עד 220 מ"ר סה"כ. עד 140 מ"ר בקומה אחת. חניה עד 30 מ"ר ליח"ד. מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד. תכסית עד 40%	2	9.0 מ' עם גג משופע  7.5 מ' עם גג שטוח	5 ו/או עפ"י תכנית בינוי 3 4
שטח למבני ציבור	1005	רשום במקורב ברשימת השטחים	בשטח זה יחולו הוראות תכנית מס' 412/4/1.				

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנןתקוע - תכנית מתאר מפורטת 412/4/1/1 - תאריך עדכון: 6.5.2004חתימות:תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע .....

שחר יהושע-אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב, 62504  
טל. 5467576, פקס. 5467670

..... חתימת עורך התכנית .....

15/5/06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' <u>412/4/1/1</u>
לישוב <u>פקד</u>
הועדה המקומית פשיטתה ה
מיום <u>15/5/06</u> החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
מנהל הועדה יושב ראש הועדה

..... חתימת יוזם התכנית .....

ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה להתיישבות  
חטיבת חוזים, בטחונות וקרקעות  
ירושלים

בני בר-אמנה  
חברת יזמים בע"מ

..... חתימת מגיש התכנית .....

הצהרת עורך התכנית:

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

שחר יהושע-אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב, 62504  
טל. 5467576, פקס. 5467670  
שם ותפקיד

..... חתימה

15/5/06  
..... תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה

פרק ו' – טבלת שטחי מגרשים

<u>שטח למבני ציבור</u>		<u>אזור מגורים א'</u>	
<u>מ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>	<u>מ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>
11.887	1005	591.5	401
		541.0	402
		541.5	403
		590.0	404
		584.5	405
		577.0	406
		586.0	407
		615.0	408
		578.5	409
		600.0	410
		525.0	500
		524.0	501
		553.0	502
		559.0	503
		557.5	504
		545.5	505
		569.0	506
		552.5	507
		556.0	508
		576.5	509
		539.5	510
		590.5	511
		572.0	512
		578.0	513
		591.0	514
		548.0	515
		548.5	516
		553.0	517
		596.0	518
		601.5	519
		586.0	520
		572.0	521
		556.0	522
		562.0	523
		562.5	524
		570.0	525
		579.0	526
		558.0	527
		603.5	528
		521.5	529
		601.0	530
		557.0	531
		519.5	532