

מועצת התכנון העליונה
איזור יהודה ושומרון

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1
בישוב תקוע

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
 יזם התכנית: גוש הרודיון בנייה ופיתוח בעמ', ח.פ. 514146737
 ת.ד. 351 תקוע 90908 טל.: 052-3468637
 מגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
 עורך התכנית: אדריכל ז'אק גבאי, רח' החצב 32, מבשרת ציון, טל.: 02-5332401

תאריך: יוני 2011
תאריך עדכון: פברואר 2013

[illegible]

תוכן העניינים

עמוד

פרק א' -	התכנית	3
פרק ב' -	הגדרות	4
פרק ג' -	טבלת יעוד הקרקע	5
פרק ד' -	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	5
פרק ה' -	תנאים למתן היתר בנייה	6
פרק ו' -	דרכים	7
פרק ז' -	תשתיות ניקוז, תיעול, ואספקת מים	7
פרק ח' -	שוונות	7
פרק ט' -	חתימות והצהרות	9

פרק א': התכנית

1. המקום:

בישוב תקוע

נ.צ. רשת ישראלית:

צפון דרום: 221600

מזרח מערב: 618300

גוש פיסקלי 2 חלק מחלקה גז'לן באדמות הכפר ערב את-תעמרה.

גוש פיסקלי 4 חלק מחלקה מסטח אל-עניזית ווער-חיריטון באדמות הכפר ערב את-תעמרה.

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/5.

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1.

4. מסמכי התכנית:

א. 9 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקנ"מ 1: 500

ג. נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 200

ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1: 500

5. שטח התכנית:

כ – 6.393 דונם.

6. יוזמי התכנית:

גוש הרודיון בנייה ופיתוח בע"מ.

7. מגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.

8. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

9. עורך התכנית ובעלי מקצוע:

אדריכל ז'אק גבאי.

יועצי תנועה-מהנדסת טל ארליך מ. 118569, מהנדס שגיא ארליך מ. 118391, שגיא-טל מהנדסים

10. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג.

ב. שינוי מספר יחידות הדיור המותר מ-24 יח"ד ל-48 יח"ד.

ג. קביעת הוראות וחלוקת זכויות הבנייה למגורים במגרשים 802 ; 803 ; 804 ; 805 ;

806 ; 807 ועדכון השטח לשצ"פ מס' 919.

ד. קביעת הוראות לגישה וחנייה

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.

ו. קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.

ז. שינוי הגדרת גובה בניה מותר.

11. כפיפות וחלות התכנית:

התכנית כפופה לתכנית מס' 412/4/1 וחלות עליה כל ההוראות של תכנית

412/4/1, מלבד ההוראות בתכנית 412/4/1/5 זו. בכל מקרה של סתירה בין

התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו, מס' 412/4/1/5.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית :**
תכנית מפורטת מס' 412/4/1/5, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1.
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. **קומה :**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
5. **מהנדס :**
מהנדס הועדה או מיופה כוחו.
6. **גובה בניה מותר :**
המרחק האנכי בין מפלס הקרקע הסופי המתוכנן הקרוב עד הקצה העליון של בנין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
7. **הכניסה הקובעת :**
מפלס ה- 0.00 של כניסה הראשית לבנין לפי המסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
8. **תכנית בינוי ופיתוח :**
תכנית בקני"מ 1:500, או 1:250, מבוססת על תכנית מפורטת בתוקף, המציגה בינוי בשלושה מימדים עם איתור הבניינים, גובהם, מפלסיהם, צורתם החיצונית, מיקום חנייה, הכניסה אליהם, ותשתיות.
9. **שטח מותר לבניה :**
השטח המתקבל עפ"י מדידה של קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, אם לא צוין אחרת בהוראות התכנית. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

פרק ג' – טבלת יעודי הקרקע

יעוד	צבע התשריט	שטח בדונם	באחוזים
אזור מגורים ג	צהוב מקווקו באדום	6.149	96
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק	0.218	4
סה"כ שטח התכנית		6.367	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ג

א' קווי בניין קו בניין קדמי 5.0 מ'. אחורי 4.0 מ'. צידי 4.0 מ'

ב' שטח בניה מותר שטח הבנייה המירבי המותר :

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה מעל 0.00 (מטר)	מס' קומות מעל לכניסה (הקובעת) (ללא עליית גג)	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
802	1,030	936	8	37	9.00	2	2
803	1,030	936	8	37	9.00	2	2
804	1,030	936	8	37	9.00	2	2
805	1,030	936	8	37	9.00	2	2
806	1,006	936	8	37	9.00	2	2
807	1,019	936	8	37	9.00	2	2

שטח הממ"ד בגודל מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא נכלל בשטח מותר לבניה.
עליית גג בגובה עד 1.80 מטר לא כלולה בחישוב השטחים.
שטח מחסנים עד 15 מ"ר ליחידת דיור לא נכלל בחישוב שטחים.
בכל מגרש החניה המקורה בשטח עד 62.0 מ"ר - לא נכללת בחישוב שטחים.
בכל מגרש השטחים המקורים בכניסות לדירות ובחצרות לאורזור בשטח עד 64.0 מ"ר - לא יחושבו במניין זכויות הבניה.

ג' גובה בנייה מותר
א. עם גג רעפים מפני הכניסה הקובעת 9.00 מ'
ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג מפני הכניסה הקובעת 7.70 מ'
ג. גובה מעקה מפני הגג יהיה עד 1.40 מ'
ד. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 35 מעלות.

ד' גימור חזיתות הבתים
חומרי גימור הבניין יהיה אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת.
גימור גג שטוח : גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן :
כיסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר
גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ה' דודי שמש
ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור הועדה.
בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג.
בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג.

מתקן כביסה, מערכות מיזוג אויר, בלוני גז, ומיכלי דלק להסקה יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר בנייה באישור הועדה. יותר להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה.	<u>מתקן כביסה, מערכות מיזוג אויר, מסתור בלוני גז ומיכלי דלק להסקה</u>	ו'
לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה.	<u>אנטנות טלוויזיה</u>	ז'
א) לא תותר בניית מבני עזר בשטח המגרש. ב) החניה מותרת רק לפי המסומן בנספח הבינוי : חלקה מקורה וחלקה לא מקורה. גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.	<u>מבני עזר</u>	ח'
לא תותר בניית מרתפים. אם ייווצר צורך בקומת מסד, ניתן לבנותה על פי המתכונת המותרת.	<u>פיתוח</u>	ט.
אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל פנימי (מסד) בין פני השטח המשופע לבין תחתית רצפת הבניין, יאטם החלל ע"י קיר מסד מבטון מצופה אבן כדוגמת הבניין. אם גובה החלל עולה על 1.80 מ', ניתן יהיה לפתוח חלון בלבד, במגבלות חוקי התכנון והבניה ובמסגרת של סך כל השטח המותר במגרש.	<u>מרתפים</u>	י.
מותר לבנות מצללות (פרגולה) בשטח כולל של עד 15 מ"ר ליח"ד, אך ורק כחלק מהיתר בנייה ופרטים שיאושרו ע"י הועדה.	<u>קומת מסד</u>	י"א.
שטח חנייה מקורה הנדרש למס' מקומות חנייה כולל שטח תמרון לכניסה	<u>מצללות</u>	י"ב.
	<u>חניה מקורה</u>	י"ג.

פרק ה' – תנאים למתן היתר בנייה

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא קבלת האישורים הבאים:
 1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש או בעל הקרקע, על גבי התכנית המוגשת.
 2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין בתוך תחום קווי הבניין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
 3. אישור פיקוד העורף לממ"ד.
 4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
 5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
 6. אישור תוכנית תנועה ותמרון מפורטת ע"י מפקח על התעבורה.
- ב. שלבים לקבלת היתר בנייה:
 1. שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שמודד מוסמך יאשר שהיסודות מתאימים להיתר הבניה. ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.
- ג. ערבות לנזקים:

המבקש היתר בניה יפקיד בידי הועדה פיקדון והתחייבות כדלהלן:

 1. לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה.
 2. להחזיר שטח ציבורי, שנעשה בו שימוש לצורך הבניה, למצבו הקודם.
 3. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. אם ערך הנזק יעלה על סכום הפיקדון, יהיה על המפקיד לשלם את ההפרש תוך 15 יום. מימוש השימוש בכספי הפיקדון יהיה לפי החלטת הועדה בלבד.

פרק ו' - דרכים

ישמש לכבישים, מדרכות, ניקוז, תשתיות הנדסיות, נטיעות ומסלולי נסיעה באופניים.

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 בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים. אסור לחבר מערכת ניקוז 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 סילוק השפכים לתקוע. התכנון והביצוע של כל מערכת הביוב יהיו בהנחיה ובאישור הגורם המוסמך במועצה.

4. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות החשמל, תאורת רחוב, תקשורת, יהיו תת קרקעיות.

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. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית במועצה, בין היתר בנושאים הבאים :

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ד. תוכניות מיקום מכולות ו/או למתקני אשפה ביתיים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות למיחזור, תוגשנה

לאגף התברואה במועצה האזורית והמלצתו תהיה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

3. פיקוח על ביצוע התשתית והבניה

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

4. מניעת דלקות

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

5. חניות

5.1 עבור כל יח"ד בבנייה רוויה נדרשים 1.5 מקומות חנייה בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות לאורחי בכביש הציבורי.

5.2 עבור חניית צמודת קרקע- נדרשים 2 מקומות חנייה בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות חנייה לאורחים בכביש הציבורי.

5.3 בזמן הוצאות היתר הבנייה יוגש נספח תנועה מפורט לאישור המפקח על התעבורה.

6. ארכיאולוגיה

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

7. מתקנים פוטו-וולטאיים

תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים כחלק מהגשת בקשה להיתר בנייה ועל פי פרטים שיאושרו בוועדה.

פרק ט' - הצהרות וחתימות

הצהרת עורך 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.

שם, תפקיד
י. ע. מ. - ת. 069156461
חצב 32 מבשרת-ציון
טלפקס 02 5332401

21/5/13
תאריך

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

חותמת מועצת תכנון עליונה למתן תוקף לתכנית

חותמת מועצת תכנון עליונה להפקדת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 412/4/1/5	מס' 412/4/1/5
לישוב	מקום
הועדה המקומית בשיבתה ה	06/11
מיום	4/10/11
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
מנהל הועדה	יושב ראש הועדה