

מועצת התכנון העליונה  
איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2

ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

בישוב תקוע

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגישי התכנית:

עורך התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות,

חבל ירושלים, והוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

אדריכל יצחק רוזנברג

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה במועצה האזורית גוש עציון

תאריך:

מרץ 2009

תאריך עדכון:

נובמבר - 22 - 2009

Handwritten notes and stamps on a form, including dates like 11/38, 4/2/2, and 1/10, and a signature.

Handwritten notes and stamps on a form, including dates like 11/38, 4/2/2, and 1/10, and a signature.

תוכן הענייניםעמוד

פרק א' -	התכנית	3
פרק ב' -	הגדרות	4
פרק ג' -	טבלת יעוד הקרקע	5
פרק ד' -	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	5
פרק ה' -	תשתיות ניקוז, תיעול, ואספקת מים	6
פרק ו' -	שונות	6
פרק ז' -	מרכיבי בטחון	7
פרק ח' -	חתימות והצהרות	8

## פרק א': התכנית

1. המקום :  
בישוב תקוע  
נ.צ. רשת ישראלית :  
צפון דרום : 222050 - 222250  
מזרח מערב : 617750 - 617875  
גוש פיסקלי 4 חלק מחלקה טוקי עין אל-נטוף ושעב אל-עין באדמות הכפר ערב את-תעמרה.
2. גבול התכנית :  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית :  
תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2/2,  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית R J-5 .  
הוראות תכנית מפורטת מס' 412/2/2 חלות גם על תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/2/2 זו.
4. מסמכי התכנית :  
א. 8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000
5. שטח התכנית :  
כ - 5.91 דונם.
6. יוזמי התכנית :  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
7. מגישי התכנית :  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים והועדה המיוחדת לתכנון ובניה - גוש עציון.
8. בעלי הקרקע :  
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
9. עורך התכנית :  
אדריכל יצחק רוזנברג מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה במועצה אזורית גוש עציון.
10. מטרת התכנית :  
א. ביטול מגרש מס' 798 באזור מגורים א'.  
ב. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי וייעור לשטח למבנים ומוסדות ציבור, ל- שצ"פ, ולדרך.  
ג. קביעת הוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור .
11. כפיפות לתכניות אחרות :  
התכנית כפופה לתכנית מס' 412/4/2 , בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

1. התכנית :  
תכנית מפורטת מס' 412/4/2/2 , שיוני לתכנית מתאר אזורית מפורטת מס' 412/4/2
2. הועדה :  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. החוק :  
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים 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. **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.
6. **קומה :** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
7. **גובה בניה מותר :** המרחק האנכי בין מפלס הקרקע הסופי המתוכנן אל הקצה העליון של בנין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית או בנספח בינוי, באישור הועדה.
8. **קו דרך :** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. **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.
10. **תכנית בינוי ופיתוח :** תכנית בקני"מ 1: 500, או 1: 250, מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למתחם בינוי שלם, הכוללת: מדידה טופוגרפית מעודכנת עד  $\frac{1}{2}$  שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.
- תכנית בינוי ל צורת המבנים, גובהם היחסי והמוחלט, עיצוב המבנים, חומרי הגמר ושילובם בפיתוח.
- תכנית תשתיות לביו, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).
- תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח פרטי פתוח כוללת: התווית דרך, חתכי הדרך (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.
11. **המהנדס :** מהנדס הועדה המקומית או מיופה כוחו.

## פרק ג' – טבלת יעודי הקרקע

יעוד	צבע התשריט	שטח בדונם	באחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	צבע חום	3.79	64.15%
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק	0.67	11.33%
דרך מוצעת	צבע אדום	1.45	24.52%
סה"כ שטח התכנית		5.91	100%

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

### 1. מבני ציבור

1. האזור המסומן בתשריט בצבע חום, מיועד למבנים ולמוסדות ציבור, לתכליות כדלקמן והבניה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה, השימושים המותרים: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקואות, מרפאה, חדר נשק, מועדונים, ספריה וכדומה.
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. המבנים יהיו בני 3 קומות לכל היותר. גובה הבניה המותר: מבנה עם גג רעפים- עד 13.0 מ'. מבנה עם גג שטוח כולל מעקה גג – עד 11.5 מ'. קו בנין קדמי - 5.0 מ' קוי בנין צידי ואחורי- 4.0 מ'. שטח בניה מותר כללי 50% משטח המגרש. חומרי גמר: אבן טבעית מלבנית מסותתת בשילוב של עד 20% חומרים אחרים ברי קיימא.

### 2. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לתכליות כדלקמן והבנייה בו כפופה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה:

- שטחים לשבילים.
- שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

### 3. דרך מוצעת

#### 1. דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך חדשה המשמשת ל:

- מיסעות
- מדרכות
- חניות



## פרק ה' - 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 האב לנוקדים.  
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 מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

## פרק ו' - 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. מקלות ומיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה.

### 3. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### 4. נגישות לנכים

יש להבטיח סידורי נגישות לנכים לכל המבנים והשטחים הציבוריים, הכל עפ"י אישור הועדה.

### 5. פיקוח על ביצוע התשתית והבניה

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



**6. מניעת דלקות**

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

**7. חניות**

תקבע החניה עפ"י תקן החניה התקף בזמן הבקשה להיתר בנייה למבני ציבור בהתאם להנחיות ואישור המפע"ת.

**8. ארכיאולוגיה**

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

**9. הקצאת שטחי ציבור**

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

**פרק ז' - מרכיבי בטחון**

מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכנים שיקבעו על ידי פיקוד העורף. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. דרך היקפית + גדר רשת.
- ב. תאורת בטחון היקפית.

## פרק ח' - 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.

מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה  
יצחק רוזנברג אדריכל  
ג.מ. 34868  
שם, תפקיד

22.11.07  
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 4/2/6/2/2	לישוב אפרת
הועדה המקומית בישיבתה ה- 3/09	מיום 31/3/09
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

חותמת מועצת תכנון עליונה למתן תוקף לתכנית

חותמת מועצת תכנון עליונה להפקדת התכנית