

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 401/2/1/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 401/2/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 401/2/1/1

## הר גילה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יום התכנית: המועצה האזורית גוש עציון

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

עורך התכנית: אדר' מעין דונסקי-וינברגר / דונסקי-פויירשטיין אדריכלות ובנין ערים  
רח' חרוזים 10 רמת גן, טל': 03-7528591, פקס: 03-7522565

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لجنة تخطيط المدن والقرى والبلدات  
لجنة التخطيط (رقم 418) 1971-1972  
נפח: \_\_\_\_\_  
מרחב תכנון מקומי: \_\_\_\_\_  
מס': \_\_\_\_\_  
תכנית: \_\_\_\_\_  
מספר: \_\_\_\_\_  
ועדת המעורבות ל: \_\_\_\_\_  
תאריך: 8/14  
בדאריך: 18/6/14  
תאריך: \_\_\_\_\_  
ועדת המעורבות ל: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_  
בדאריך: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_  
ועדת המעורבות ל: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_  
בדאריך: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

תאריך: 15.6.2014

## פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 401/2/1/5 ליישוב הר גילה, שינוי לתכניות מפורטות מס' 401/2/1 ו-401/2/1/1.
2. מקום התכנית: יישוב הר גילה - קורדינאטות: קווי אורך - 215770-216030 קווי רוחב - 625500-625700 גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע אר-רוהיסאת באדמות הכפר בית-ג'אלא. כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית: 4. מסמכי התכנית: א. 10 דפי הוראות בכתב, להלן - "הוראות התכנית". ב. תשריט בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 30.36 דונם.
6. יזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
8. עורך התכנית: אדר' מעין דונסקי-וינברגר / דונסקי-פזירשטיין אדריכלות ובנין ערים, רח' חרוזים 10 רמת גן, טל': 03-7528591 פקס: 03-7522565.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
10. מטרות התכנית: א. הסדרת גבולות מגרשים ותתי מגרשים על-פי המצב הקיים בפועל, תוך התאמה בין התכניות המאושרות החלות על המקום לבין המדידה החדשה. ב. קביעת גודל מגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש. ג. שינוי ייעוד חלק משטח נוף פתוח לשולי היישוב לאזור מגורים א' מיוחד. ד. שינוי ייעוד חלק מדרך מאושרת לאזור מגורים א' מיוחד. ה. שינוי בהוראות הבנייה באזור מגורים א' (בנייה במרווחי קווי בנין, הוראות עיצוב אדריכליות והוראות לפרגולות). ו. שינוי בהוראות הבניה בשטח ציבורי פתוח. ז. קביעת הגדרות "פרגולה" ו"תכנית חלוקה".
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 401/2/1 ותכנית מפורטת מס' 401/2/1/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## **פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 401/2/5 ליישוב הר גילה כולל תשריט והוראות.
2. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
3. **מצללה (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. שטח המצללה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
4. **קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו (כמפורט בסעיפים מס' 1.1.6 ו- 1.1.7 בפרק ד' להלן).

## פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב על-ידי מדידה ממוחשבת.  
שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מצב מוצע			מצב קיים			שם היעוד
אחוזים	שטח בדונם	מס' מגרש	אחוזים	שטח בדונם	מס' מגרש	
8.66%	2.63	300	8.60%	2.61	300	מגורים א' מיוחד
7.84%	2.38	301	7.67%	2.33	301	
15.25%	4.63	302	14.03%	4.26	302	
11.82%	3.59	303	13.04%	3.96	303	
8.96%	2.72	305	8.00%	2.43	305	
7.25%	2.20	306	6.46%	1.96	306	
59.78%	18.15		57.80%	17.55		סה"כ מגורים א' מיוחד
0.86%	0.26	602	0.95%	0.29	602	שטח ציבורי פתוח
1.12%	0.34	603	1.12%	0.34	603	
0.99%	0.30	605	0.99%	0.30	605	
2.97%	0.90		3.06%	0.93		סה"כ שצ"פ
4.88%	1.48	803	5.80%	1.76	803	שטח נוף פתוח לשולי הישוב
10.24%	3.11	804	10.97%	3.33	804	
15.12%	4.59		16.77%	5.09		סה"כ שטח נוף פתוח לשולי הישוב
22.13%	6.72	100	22.37%	6.79	100	דרך מאושרת
100.00%	30.36		100.00%	30.36		סה"כ שטח תכנית

## פרק ד' - הוראות התכנית:

### 1. אזור מגורים א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוקף בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים א' מיוחד.

#### 1.1 הוראות ומגבלות הבניה באזור זה יהיו על-פי תכניות מפורטות מאושרות מס'

401/2/1 ו-401/2/1, למעט הסעיפים שלהלן:

- 1.1.1 גבולות המגרשים בתחום תכנית זו יהיו על-פי המסומן בתשריט.
- 1.1.2 גבולות המגרשים שאינם תואמים את אשר נקבע בתכנית זו בטלים.
- 1.1.3 גודל המגרשים וקיבולת יח"ד לכל מגרש ייקבעו על-פי תכנית זו (כמפורט בסעיף מס' 1.1.4 שלהלן).



## 1.1.4

טבלת שטחי מגרשים וקיבולת יח"ד:  
 \*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב על-ידי מדידה ממוחשבת.  
 שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד
300	2.63	10
301	2.38	8
302	4.63	20
303	3.59	12
305	2.72	10
306	2.20	10
<b>סה"כ</b>	<b>18.15</b>	<b>70</b>

## 1.1.5

תכנית חלוקה ושינויי גבולות בין תתי מגרשי המגורים:

- א. תכנית חלוקה חדשה תתבסס על תכנית מפורטת זו.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין תתי מגרשי מגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת בתנאים הבאים: סה"כ מס' תתי המגרשים לא ישתנה, מס' יח"ד לא יגדל, לא ישתנה הגבול החיצוני של היעוד ובתנאי ששטח תת מגרש מינימלי לא יפחת מ- 200 מ"ר (כפי שנקבע בתכנית מפורטת מאושרת מס' 401/2/1/1).
- ג. ביצוע האמור בס"ק א ו-ב לעיל יתבסס על מפת מדידה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח אשר תהיה ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.

## 1.1.6

חניה מקורה ומחסן:

תותר הקמת חניה מקורה אך מחסן בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר. קווי הבניין לחניה המקורה או המחסן יהיו כמפורט דלהלן והינם מחייבים, אלא אם נקבע אחרת על ידי הוועדה.

א. חניה מקורה:

1. קו בנין קדמי 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2.0 מ'. כל זאת באישור הועדה.
2. קו בנין צידי 0.0 מ' בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הועדה.
3. גובה חניה מקורה יהיה 2.20 מ' נטו, ניקוז גגות החניה המקורה ופתחיה לא יופנו למגרש שכן.
4. חניה מקורה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הועדה.

ב. מחסן:

1. קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הועדה.
2. לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית.
3. מחסן יאושר לפי פרט אחיד שיאושר על ידי הועדה.
4. גובה מחסן יהיה 2.20 מ' נטו, ניקוז גגות המחסן ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

### פרגולות (מצללות) :

1.1.7

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :

- א. תותר בנית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על פי המצויין בסעיף 4 בפרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה במרפסת לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.
- ג. שטח פרגולה במפלס הקרקע לא יעלה על 25 מ"ר.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה.
- ה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום, או pvc בהתאם לפרט אחיד שיאושר ע"י הועדה.
- ז. לא תותר סגירה בהיקף הפרגולות, ולא תותר סגירת המרווחים כמפורט בסעיף 4 בפרק ב' לעיל.
- ח. מי הגשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ט. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר יציבות, בטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות.

### בניה במרווחי קווי בנין :

1.1.8

- א. מותרת בנית פרגולה במרווחים בהתאם לסעיף 1.1.7 א'.
- ב. מותר קירוי חניה במרווחים בהתאם לסעיף 1.1.6 א' ס"ק 1 ו-2.
- ג. מותרת בניית מחסן במרווחים בהתאם לסעיף 1.1.6 ב' ס"ק 1.
- ד. תותר הבלטת גגון מעל כניסה לבנין עד 3.0 מ' לתחום מרווח קווי הבניין, כאשר המרחק מגבול המגרש אשר מעברו מותרת בניה יהיה 1.5 מ' לפחות. רוחב הגגון לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו. הגגונים יאושרו לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הועדה.

### נטיעות עצים ושמירתם :

1.1.9

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

1.1.10 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.

1.1.11 מתקני כביסה, מיזוג אוויר, צנרות לבתים וארובות :

- א. מתקני תליית כביסה :
1. במבנה יוסתרו ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון המהנדס.
  2. מתקן תליה נפרד – בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס.
  3. לא תותר התקנת מתקן כביסה בחזית קדמית.
- ב. מיזוג אוויר :
1. יחידות מזגנים אשר יותקנו על קירות חיצוניים, יוסתרו באלמנטים דקורטיביים.
  2. המזגנים יטופלו למניעת רעש לשכנים לשביעות רצון המהנדס.
  3. תאסר התקנה של יחידות מיזוג אוויר וצנרת למיזוג אוויר בחזית קדמית.
- ג. צנרות :
- כל הצנרת בבנין (כגון : צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד, למעט במקרים מיוחדים באישור המהנדס.
- ד. ארובות :
- תותר הקמת ארובות על פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1 מ' מעל גובה פני הגג, והיא תבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר בניית ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- ה. אנטנות טלוויזיה :
- בכל בנין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה או צלחת לוויין. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין למעט הגג.

## 2. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. השימושים המותרים בשטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים ושבילי אפניים.
  3. מתקנים הנדסיים באישור הועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
  4. שבילים להולכי רגל.
  5. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
  6. מתקני תקשורת באישור הועדה.
  7. מצללות (פרגולות) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
  8. ריהוט גן, ספסלים ופינוי ישיבה, מתקנים למי שתייה.
  9. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  10. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

## 3. דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח דרך מאושרת.

הוראות הבנייה בשטח זה יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 401/2/1 (פרק ד' סעיף מס' 7).

## 4. שטח נוף פתוח לשולי היישוב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווי אלכסוניים בצבע כהה הוא שטח נוף פתוח לשולי היישוב.

הוראות הבנייה בשטח זה יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 401/2/1 (פרק ד' סעיף מס' 10).



## **פרק ה': תנאים למתן היתרי בנייה**

1. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום תכנית זו ללא צרוף מפת מדידה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח, בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, אשר תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.
2. בסמכות המהנדס והועדה לדרוש אישורים נוספים על המפורטים בתכנית זו ובתכנית מפורטת מאושרת מס' 401/2/1 (פרק ה' - "תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית").

הר גילה תכנית מפורטת מס' 401/2/5  
תאריך עדכון: 15.6.2014

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן :

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

23/6/2014  
**מעין וינברגר דונסקי**  
**אדריכלית ובונה ערים**  
**רח' חרוזים 10 ר"ת, סל' 7528591-03**

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה מקומית גוש עציון  
תכנית מס' 401/2/15  
לישוב הר גילה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מיום 28/4/14  
לחמולת להפקיד את התכנית / לתת  
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית :

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

**מעין וינברגר דונסקי**  
**אדריכלית ובונה ערים**  
**רח' חרוזים 10 ר"ת, סל' 7528591-03**

מזין / יו"ר / סגן

23/6/2014

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה