

16.6.1998  
401-3



המינהל האזרחי ביהודה ושומרון  
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים  
(צו 997 התשמ"ב)  
מרחב תכנון מקומי גוש עציון  
תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 401 ולתכנית מפורטת מס' 401/1  
להרחבת הר-גילה

### תקנון

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון בעל הקרקע

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון היום

מנכ"ל החברה משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית

רמ"מ-אשכול/אדריכלים שרת החברה  
דרך בית לחם 85, ירושלים טל: 02-6735727

16.6.1998 חתום

**תוכן הענינים:**

3	נחוני התכנית	פרק א'
4	הגדרות	פרק ב'
6	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ד'
8	דשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ה'
13	פיתוח, נטיעות וקידוח גבול, שימור נוף	פרק ו'
15	תשתיות, ניקוז, הספקת מים	פרק ז'
16	שונות	פרק ח'
17	מרכיבי בטחון	פרק ט'
18	הנחיות לאיכות הסביבה	פרק י'
21	חתימות	

פרק א' - נתוני התכנית

מס' מוקד	הר גילה	גוש	מס' ח"ד	חלק מחלקות: עין הנתאש, אר-ראס, אר-דואסט, אל קידמין באדמות בית ג'אלה.
קואורדינטות אורך	בין	165840 - 166500	(מזרח מערב)	
קואורדינטות רוחב	בין	125250 - 125910	(צפון דרום)	
2. גבול התכנית	הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.			
3. שם התכנית	תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/2.			
4. מסמכי התכנית	א. 22 דפי הוראות בכתב לחלן "תקנון התכנית" ב. תשריט בקו"מ 1:1250 ג. 41:0 דונם.			
5. שטח התכנית	נעדה מיחדת לתכנון ובניה גוש עציון.			
6. היחוס	משרד הבינוי והשיכון.			
7. מגיש התכנית	רכס-אשכול/אדריכלים.			
8. עורך התכנית	הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.			
9. בעל הקרקע	א. היחוס שטח פיתוח מערבית להר גילה עבור כ- 20 יח"ד, המהווים השלמה לכ- 230 יח"ד בתכנית מס' 401/2/1			
10. מטרה התכנית	ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים. ג. פירוט מתכניות באזורים השונים. ד. קביעת הוראות לבניה, פיתוח ושימור בכל שלבי הבניה. ה. קביעת הוראות לטיפול, אחזקה ושימור בשטחי ציבור פתוחים, שטחים לשימור, ושטחים לבניי ציבור. ו. קביעת תנאים והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה. ז. קביעת שלבי פיתוח ובניי לפי מתחמים. ח. קביעת גופים מוסמכים ותחום אחריותם בהקמת היישוב ובניו.			
11. כפיפות להכנות אחרות	בכל שתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות קודמות, הוראות תכנית זו מחייבות. במגרשים חלקיים המהווים השלמת מגרשי בניה מתחום תכנית, תכריע הועדה בכל שתירה בין 2 התכניות.			

## פרק ב' - הגדרות

1. "התכנית" תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/2, הכוללת את התשריט בקני"מ 1:1250, ואת התקנון.
2. "הועדה" הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. "אזור" שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון ליעוד מסוים.
4. "קו בנין" קו התוחם את השטח המותר לבניה במגרש.
5. "גובה קומה" מרחק אנכי בין רצפה לתחתית התיקרה, במידות בין 1.8 מ' ל-3.0 מ'.
6. "גובה בניה מותר" גובה קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל גובה מפלס הכניסה אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות בינוי לביצוע, כולל גובה יציאה לגג, לא כולל מסתור דוודים וקולטים.
7. "שטח בניה מותר" כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, להוציא חניה או מחסן בשטח 20 מ"ר שאינם צמודים לבנין, מרתף, עליות גג אשר גובהם פחות מ-1.80 מ' וחדר יציאה לגג בשטח 11 מ"ר.
8. "קו הדרך" קו המגדיר את גבולות הדרך והשימושים הנוספים הנכללים במונח דרך בתכנית זו.
9. "זכות מעבר" התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה ללא הפרעה.
10. "צפיפות" מס' יחידות דיור לדונם של שטח מגורים.
11. "מתכנן האתר" מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבניה באתר, שייקבע ע"י הועדה או היזם, ואחראי כלפינו בנושאים הכאים:
  - א. הכנת תכניות בנין ערים, בינוי ותכניות מפורטות.
  - ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והטף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.
  - ג. בדיקת התאמת תכניות האדריכלות והתשתית לתכניות מתאר, בנין ערים, בינוי וכיו"מ מפורטות, כשהן מאושרות ובתוקף, וכן מעקב מעקב אחר הביצוע.
12. "מתחם בינוי" שטח בתחום התכנית המיועד לבינוי בשלב המוגדר בתכנית, ואשר לכל תחמו יוכנו תכנית בינוי ותשתיות באישור הועדה לפני מתן היתרי בניה.
13. "חזית ראשית" חזית המגרש לדרך או לשביל.
14. "חזית צדדית" חזית למגרש שכן, נצבת לחזית ראשית.
15. "חזית אחורית" חזית נגדית לראשית.
16. "חוסד" בסיס הבנין מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
17. "בניה בקיר משותף" בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים.

18. "מרחף" קומה בגובה מירבי של 2.20 מ' שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.0 מ' מגובה קרקע סופי בשוט מקום, אינו נכלל בחישוב מס' קומות מותר. ימצא בתוך גו היקף הבנין.
19. "תכנית בינוי" תכנית בקני"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם, הכוללת:
- מדידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על ידי מחדד מוסמך.
- חלוקה לאזורי ייעוד ותכניות חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.
- תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת דחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסוח לתגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).
- תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת:
- התווית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, דיהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביחני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.
- מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין תלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז פרטי בניה מחייבים, פרטי גימור מחייבים.
20. "מפה מדידה" מפה מצבית בקני"מ 1:250 עם סימון קווי רוס כל 50 ס"מ ועם סימון פרטי התכנית באזור המדוד, חתומה ע"י מחדד מוסמך ומעודכנת ל-1/2 שנה אחרונה.
21. "המהנדס" מהנדס הועדה או מיופה כוחו.
22. "רוחב מגרש" רוחב מגרש בחזית ראשית.
23. "בניין צמודת קרקע" לכל יחיד קרקע צמודה במגרש, הסמוכה לדירה.

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרית לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. אופן הביצוע של תכנית מפורסת

א. בכוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם לבניה:

1. תכנית בינוי: הוכנה תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע על פי תכנית מפורסת.
2. תכנית חלוקה: הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינוח המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500. התכנית עדוכה ותחומה ע"י מחד מוסמך, על פי תכנית מפורסת. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:  
ניקוז הקרקע  
סלילת הדרכים והגישות  
הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.
3. פיתוח: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:  
שינויים בפני הקרקע הטבעיים,  
יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים,  
ניקוז אזור הבינוי, לשביעות רצונה של הועדה.
4. חניה: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם להנחיות מפע"ת איג"ש, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה.
5. מוסדות ציבור יעצ"פ: הובטחה הקמת מוסדות ציבור וכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.
6. שימור נוף: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה חקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

ב. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלונה ע"י מתכנן נופי.

### 3) היתרי בניה

#### א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רוס 50 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1000
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקני"מ 1:250
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קידוח תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות החומים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
6. במבנים מעל 1 יחידת דיור, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף-ענף מיגון.

#### ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנושע או בעל הקרקע, על גבי התכנית המוגשת.
2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
3. אישור פיקוד העורף למ"ד.
4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- ג. היתר הבניה יוצא ב- 2 שלבים:
1. שלב א' - היחר ליסודות בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך מתאימים להיתר הבניה.

ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

#### ד. ערבות על נזקים:

- היחר בניה יחתן לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הוועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. כמו כן להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבניה למצבו הקודם. גובה הפקדון ייקבע ע"י הוועדה והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.
- שימוש השימוש בכספי הפקדון יהיה לפי החלטת הוועדה המקומית בלבד.

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

### 1. הגדרת תכליות:

לגבי תכליות שאינן מזכרות ברשימת התכליות דלהלן, התליטה הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופק.

בכפופות לסעיף 1, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.

קביעת רשימת התכליות החדשה שבסעיף 2, תיעשה בהתחשב באופי של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

### 2. תוראות בניה כלליות:

- בניה בשולבים
  - חניה
  - מסד
  - גימור
  - מסתורי כביסה
  - מתקן סולרי
  - קירות תומכים ומסלעות
  - תורן אנטנה
  - גיור
- על בנין הנבנה בשולבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- מבנה לחניה יבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי לפי תכ" הבינוי ולפי פרט אחד, עד 20 מ"ר. המבנה יהיה בנוי בגימור זהה לבנין העיקרי.
- המסד בכל המבנים יהיה אטום, ולא יהיה גבוה בשום מקום מעל 2.0 מ' מגובה קרקע מתוכנן. חלל מעל גובה 1.80 מ' יש לכלול כשטח בניה.
- ציפוי כל חזיתות הבנינים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסומנת. ניתן לשלב בטון, טיח, קרמיקה וחזוכית עד 10% מחזיתות הבנינים בנוסף לפתחים. הגג יהיה שטוח מרוצף, או מכוסה בחומר כיסוי אחר על הבידוד חומר שאינו צביעה בלבד, כגון: חצץ לבן.
- פרוט הציפויים, סוג החמרים, פרטי גימור ואחידים, יינתנו בתכנית הבינוי.
- בכל יחיד יהיה מסתור בבטיס.
- מערכות חימום סולריות, הדוודים והקולטים יתיו מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות רצון הועדה. בגג שטוח יהיה המסתור מבניה בקיר אבן מסוג מיבנה הבנין כולו.
- לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3.00 מ', במקרה שהבדל הגובה רב יותר, יש להרחיק ב- 1.0 מ' קיר תומך מסשנהו שמתחתיו.
- מסלעה בשיפוע 45° ומטה, תהיה עד גובה 3.0 מ'.
- אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
- בבתי המגורים יותרו גגות שטוחים בלבד.
- במבני הציבור ניתן לשלב גגות שטוחים עם גגות משופעים או מקומרים. גגות רעפים אסורים בתחומי התכנית.



### 3) אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים א.  
לבניה של יחידות חד משפחתיות צמודות קרקע.

חז משפחתי	
1	מס' יחידות
425 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
2	מס' קומות
220 מ"ר	שטח בניה מותר
130 מ"ר	שטח בניה מותר בקומת קרקע
קידמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 4 מ'	קווי בנין
8 מ'	גובה בניה מקסימלי כולל מעקה הגג

ז. תותר בניית מרתף בשטח של עד 40 מ"ר בנוסף לשטחים המותרים.

### 4) שטח ציבורי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח, וייכלול:

- גינון וייעוד
- שביל מעבר
- מגרשי משחקים וספורט
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז
- חניות, לצורך שטח ציבורי זה בלבד
- מתקנים הנדסיים כולל חשמל, תקשורת, חלוקת דואר, מיכלי מים, אשפה וביוב.
- קיוסק ומרכיבי בטחון.
- לא תותר כניסת כלי רכב לשטח מלבד רכב בטחון וחירום.

- 5) שטח לבניני ציבור א. השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר מזקף בצבע חום כהה, מיועד למבני ציבור ויכלול:
- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| מוסדות חינוך | (גני ילדים ומעונות יום) |
| מוסדות דת    | (בתי כנסת, מקוואות)     |
- שרותים ציבוריים (בריאות, חלוקת דואר ושרותים רב תכליתיים)
- כולל שירותים מסחריים לצורכי התושבים בלבד.
- ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטריד זו לזו.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי מפורטת לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, והוראות לבינוי.
- ד. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה, תכסית מירבית 35% משטח המגרש.
- ה. מספר הקומות המירבי בכל המגרשים - של בניני הציבור עד שלוש קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף בתחום מעטפת הבנין. הגובה המירבי מעל 0.00 ± כולל מעקה חגג יהיה 12 מטר.
- ו. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי הציבור מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ז. קווי הבניין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
- 6) שטח מרכז אזרחי א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וחום לסירוגין מיועד למרכז אזרחי. השטח יכלול מסחר, בינוי ציבור - כל התכליות הכלולות באזור לבניני ציבור.
- ב. תעסוקה ומלאכה שאינה מהוות מטריד לסביבה ולאיכות הסביבה. מוסדות חינוך, דת ושירותים ציבוריים.
- ג. ניתן לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטריד זו לזו.
- ד. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי מפורטת לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, והוראות לבינוי.
- ה. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה, תכסית מירבית 35% משטח המגרש.

- ה. מספר הקומות המירבי עד שלוש קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטח הבנייה תותר בניית מרתף בתחום מעטפות בניין. הגובה המירבי מעל  $\pm 0.00$  כולל מעקה הגג יהיה 12 מטר.
- ו. באישור הוועדה ניתן לבנות במרכז אזורי מתקנים המסיים לחורף טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ז. קווי הבניין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
- ח. על אף האמור בסעיף ה', מספר הקומות המירבי מעל כביש הגישה העליון יהיה קומה אחת שגובהה כולל מעקה הגג 5.50 מ'. הקומות הנוספות ומספרן כלפי הכביש התחתון ייקבעו בתכנית הבינוי.
- הגגות מעל הכביש העליון יהיו גגות שטוחים בלבד.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, בצבע חול, בצבע אדום וירוק לסירוגין ובצבע ירוק כהה מיועד ל:
- מסעות
- מדרכות
- חניית
- רחבות לתחנות אוטובוסים
- שדרות ונטיעות
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד **לדרך מוצעות**.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול מיועד **לדרך קיימת**.
- ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין מיועד **למיצוב נוף בשולי הדרך**.
- ה. השטח הצבוע בצבע ירוק כהה מיועד **לדרך נופית**.
- בבנייתה יש להתחשב במבטי הנוף כלפי צפון ובפארק המצפור כלפי דרום.

7) דרכים

**טבלת שטחים:**

הערות	שטח מבניט עיקרי סותר במ"ר	שטח בדונם	ייעוד
	-	11.6	דרך מוצעת
	-	6.8	דרך ליימת ו/או מאושרת
	-	2.5	שטח לדרך ו/או לטיצוב נוף
		3.0	דרך נופית
	לפי התקנון	4.4	אזור מגורים א'
מגרש מס' 401	4,000	5.4	שטח לבניית ציבור
	-	23.1	שטח ציבורי פתוח
שטח השלמה בתכנית מס' 401/2/1	5,000	5.2	שטח למרכז אזרחי
	9,000	41.2	סה"כ

**הערה:**

השלמת השטחים נמצאת בתכנית מס' 401/2/1.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שיסוד ונוף

### (1) פיתוח

- א. כל תכנית בינוי שתוגש בתחום תכנית זו, תלווה בתכנית נוף מאושרת ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן לכל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ג. גדרות בניות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
- ד. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אחד לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו כהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותכנונאיתיים.
- ו. עבודות הפיתוח לא יתורגו מתחום המגרש ו/או דרך.

### (2) נטיעות, קירות גבול, מפגעים

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.
- כן רשאית הועדה להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות המשתיתות הכלליות.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחד החוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

(3) שימור נוף

- א. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחייה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חמרים וכד.
- ב. היתר הבניה כולל רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבנין בתחום המגרש.
- בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  - 2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

## פרק ז' - תשתית, ניקוז, תעול והספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצאת קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, הוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול.

### 2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### 3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

### 4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית לפי דרישת הועדה.

### 5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרוחים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

### 6. מיקלוט

מיקלטים ומרחבים מוגנים על פי תקנות מפקדת העודף וע"פ הנחיות הרשות המוסכמת.

### 7. תיאום

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסכמות.

### 8. ארכיאולוגיה

- א. לא תיעשה כל פעילות תשתית לפני ביצוע חפירות הצלה.
- ב. כל פעולה תיעשה בתיאום קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ג. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם  
לא יוקם כל בנין ולא יבנוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הינו בעל מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 11.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.  
אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ' כנ"ל במרחק מיזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות ודרכים
  - א. דרכים:  
באותם דרכים בהם יעבור אוטובוס יקבעו מפרצי חניה לאוטובוסים.
  - ב. חניה:  
תקן החניה בתכנית זו יהיה כמפורט להלן:  
במגרשים 200-203 - 2 מקומות חניה ל-1 יחיד כאשר מקום אחד יינתן במגרש ומקום נוסף בתחום הכביש.  
ג. באזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החניה עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן חניה מחייב ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.



## פרק ט' - מרכיבי בטחון

יום התכנית מחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון
- ה. ביתן שומרים בכניסה הראשית לשוב
- ו. תוכן למערכת כריזה
- ז. שער חשמלי
- ח. מרכיבי הביטחון שנקבו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ט. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- י. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/אי"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- יא. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבו ע"י פקע"ר.
- יב. באישור מהנדס הרשות המקומית ניתן יהיה להקים מרכיבי בטחון בתחום שצפויים ובתחום שטח נוף פתוח.

סיום ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

## פרק י' – הנחיות לאיכות הסביבה

### 1. שמושים מותרים

כמחוס התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות ומכמולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האור, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) או מטורד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.  
הגדרות מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשד לאיכות הסביבה.

### 2. תסקיר השפעה על הסביבה וכדיקת השפעות סביבתיות:

מהנדס הרשות המקומית רשאי לדרוש כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשד לאיכות הסביבה ו/או לדעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

### 3. הוראות מיוחדות:

#### א. שפכים:

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב ובמתקן הטיפול האזורי.  
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.  
כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' את הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

#### ב. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: השמל, גז, אנרגיה סולרית, אנרגיה רוח ונפט.  
לא יאשד שימוש במזוט ובעצים להסקה.

#### ג. אמצעים טכנולוגיים:

יידשו אמצעים טכנולוגיים מתאימים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

#### ד. הגבלות שימוש:

יוסלו מגבלות שימוש על כל המגרשים שבאזור התעסוקה:  
חומרים מסוכנים: יאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד, אחסנה או מכירה, ב- "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר בחומר נפץ, מתלקח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי, או רעיל, שהוא בעל מספר תקן, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

**דעם:** על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור סגורים, לשעות

היום והלילה.

ה. מתקני גריסה.

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שיוע חמרי גלם אל ומהאחר, ולרבות המי"חסות להיבטים ופתרונות נופיים.

#### 4. תנאים להוצאת היתרי בניה:

4.1 לבקשה להיתר באזור התעסוקה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

א. מידע ותחומים כללי:

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה ומעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהל. חוות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון, שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. מידע סביבתי:

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:  
ניקוז:

השמלבות במערכת הניקוז לאזור התעסוקה, הפרדה בין מערכת חניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים שפכים

דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנצרים במפעל לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרויתים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

זיהום אויר:

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שיוע ותנועת כלי רכב.

חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחמרים דעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים דעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פיגויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.  
רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקת ומעינה, ותנועת כלי רכב, שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

בינוי:

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרכות ארוכות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

איחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גיוון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

4.2 לא יינתן היחר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות במשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

תאריך

חתימות

חתימת בעלי הקרקע:

א. רכס - ש. אשכול  
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ  
דרך בית לחם 85 ירושלים 95624  
טל 755727-02, פקס 756701-02

חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה אזורית גוש עציון  
תכנית מאי (מ"ל) מס' 3196  
לישוב רח' גל  
הועדה המקומית בישיבתה ה- 3196  
מיום 96/11/29 החליטה  
להמליץ למועצה אזורית גוש עציון / לתת  
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה

חתימת היזם:

חתימת המגיש

הצהרת עורך הבקשה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים התשריט זתים ומתאימים לאלה המופיעים

בתכנון תכנית זו.

כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

א. רכס - ש. אשכול  
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ  
דרך בית לחם 85 ירושלים 95624  
טל 755727-02, פקס 756701-02

27/6

16.6.98

תפקיד

תאריך

הותמות:

מתן תוקף

הפקדה