

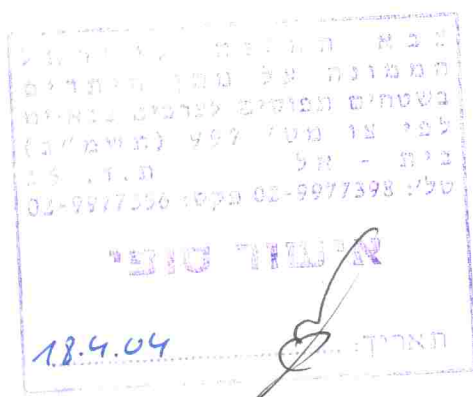
אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

## תכנית מתאר מפורטת מספר

מס' 401/3



הר גילה

**והסדרת הוראות לתכנית מפורטת מס' 401**

יוזמי התכנית : המועצה האזורית גוש עציון

מגיש התכנית : המועצה האזורית גוש עציון במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.

עורך התכנית : אדרי' יצחק רוזנברג, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

**דצמבר 2003**

תוכן הענייניםעמוד

פרק א' -	התכנית	3
פרק ב' -	הגדרות	4
פרק ג' -	טבלת שטחים	6
פרק ד' -	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	6
פרק ה' -	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	10
פרק ו' -	פיתוח נטיעות וקירות גבול, שימור נוף	11
פרק ז' -	תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים	12
פרק ח' -	מרכיבי בטחון	13
פרק ט' -	שונוות	13
פרק י' -	חתימות	19

**פרק א': התכנית**

1. **המקום:** הר גילה קואורדינטות אורך: 166500, רוחב 125200.
2. **גבול התכנית:**  
כמותחם בתשריט לתכנית מס' 401 בקו כחול.
3. **שם וחלות התכנית:**  
תכנית מתאר מפורטת מספר 401/3 המהווה תיקון לתכנית מתאר מפורטת מספר 401. בהיותה מחליפה את הוראות התכנית בלבד ללא שינוי בתשריט.
4. **מסמכי התכנית:**  
התשריט שבתוקף בק.מ. 1:2500 של תכנית מס' 401 ו- 15 דפי הוראות התכנית הזו מס' 401/3 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. **שטח התכנית:**  
כ - 222 דונם.
6. **יוזמי התכנית:**  
המועצה האזורית גוש עציון.
7. **מגישי התכנית:**  
המועצה האזורית גוש עציון במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.
8. **עורך התכנית:**  
אדרי' יצחק רוזנברג, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.
9. **מטרת התכנית:**
  - א. החלפת הוראות תכנית מס' 401 בהוראות חדשות תוך תיקוני נוסח והשלמת הוראות חסרות.
  - ב. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות תוספות בניה למגורים, מבני ציבור, מוסדות ומיתקנים באזורים בהם מותרת בניה.
  - ג. קביעת הוראה לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

**פרק ב' - הגדרות**

1. **התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מספר 401/3 לשוב הר גילה כולל תשריטים והוראות.
2. **המועצה:** המועצה אזורית גוש עציון במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997 (תשמ"ב).
3. **הממונה:** הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים מתוקף צו 997.
4. **המהנדס:**  
מהנדס המועצה.
5. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש מותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. **מבנן:** קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
8. **אזור בינוי:** אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
9. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תבוסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית תוגש לאישור הממונה. אישור התכנית ע"י הממונה הוא תנאי לאישור להיתרי בנייה.
10. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה נטו של 2.20 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 הבנייה של הקומה שמעליו.
13. **גובה מרבי לבנייה:** 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.
14. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל פרגולות שאינן מגינות מגשם, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.

16. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים, בו יותר להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית. ביצוע ואחזקת תשתיות ראשיות ע"י המועצה.
17. **מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שאינו כולל שום חלק שיש אליו מעבר מבית המגורים, וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, חלון וכדו'. גובהו עד 2.0 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. **קומת עמודים:** בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממס' צדדים, נתמך ע"י עמודים או קירות.
19. **קומה מפולשת:** חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
20. **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'.
21. **צפיפות בניה מרבית:** מספר מרבי של יח"ד לדונם נטו.
22. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
23. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
24. **חזית צדדית:** חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
25. **בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תוכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
26. **דרך משולבת:** דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
27. **מבנה עזר:** חניה מקורה, מחסן או חדר הסקה בקומת הקרקע בלבד בגובה נטו שאינו עולה על 2.20 מ'. שטח החלונות ו/או לבני הזכוכית לא יעלה על 5% משטח הרצפה, גובה סף תחתון של חלון לא יהיה נמוך מ 1.60 מ' מרצפת מבנה העזר.
28. **מפת מדידה להיתר בניה:** מפה מצבית מעודכנת לחצי שנה האחרונה לפני הגשת הבקשה בק"מ 1:250 עם סימון קווי רום כל 25 ס"מ, ועם סימון פרטי התכסית באזור המדוד (בלי מידות למיקום העצים), לרבות קווים תת קרקעיים, חתומה ע"י מודד מוסמך.

## חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור המיועד ל:	צבוע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ - %
אזור מגורים א'	כתום	13.26	6.0
אזור מגורים א' מיוחד	כתום עם קוים אלכסוניים	22.11	10.0
שטח למבני ציבור	חום תחום בקו חום כהה	7.22	3.2
שטח למבני ציבור/מיוחד	חום תחום בקו חום כהה עם קוים אלכסוניים	17.18	7.7
שטח למוסד	כתום תחום בקו חום כהה	33.88	15.2
שטח פרטי פתוח	ירוק	90.67	412.0
דרך קיימת /מאושרת	חום	17.17	7.7
דרך מוצעת	אדום	11.04	5.0
שטח שיעודו ייקבע בעתיד	פסים אלכסוניים בכתום	9.39	4.2
סה"כ		221.92	100%

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

## 1. ד. כללי:

1. א. לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות לעיל יותרו תכליות דומות באישור הממונה.
- ב. קביעת רשימת התכליות החדשה תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

## 2. הוראות בניה כלליות באזור המגורים א' ו - א מיוחד:

- **בניה בשלבים:**  
בנין הנבנה בשלבים ייראה בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- **מסתורי כביסה:**  
בכל יח"ד יהיה מסתור למתקן תליית כביסה כחלק מהמבנה או בחצר סגורה.
- **מיתקן סולרי:**  
מערכות חימום סולריות, הדודים והקולטים יהיו מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות רצון המהנדס. בגג שטוח יהיה המסתור בנוי מאבן כדוגמת הבית.
- **גדרות:**  
תותר תוספת סורג מתכת או עץ מעל לקירות אבן בגובה 1.10 מ' מעל האבן.
- **תרנים ואנטנות למתקני תקשורת:**  
לא תותר הקמת יותר מתורן או אנטנה אחת למבנה. כל מיתקן תקשורת מסחרי מחייב אישור התקנה ואישור הפעלה ממשרד לאיכות הסביבה.

## 2. ד. הנחיות מפורטות

## 1. אזור מגורים א':

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשים של 500 מ"ר לפחות ודו-משפחתיים על מגרשים של לפחות 700 מ"ר.

## 1.1 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי בחזית המשיקה לדרך או לשביל - 5.0 מ'
- קו בנין אחורי של חזית שאינה משיקה לדרך או לשביל -
- בבתים חד משפחתיים - 4.0 מ'
- בבתים דו משפחתיים - 3.0 מ'.
- קו בנין צדדי -
- בבתים חד משפחתיים - 4.0 מ'
- בבתים דו משפחתיים - 3.0 מ'.



- 1.2 השטח המותר לבנייה:**  
מגרש דו משפחתי: שטח בניה מותר לא יעלה על 200 מ"ר ליח"ד.  
תכסית: 150 מ"ר ליח"ד, בקומת הקרקע.  
מגרש חד משפחתי: שטח בניה מותר לא יעלה על 220 מ"ר. לא תותר בניית מפלסים נוספים על המפלסים הקיימים.  
התכסית המרבית תהיה 150 מ"ר.  
בבתים מס' 114 עד 119 התכסית תהיה עד 50% משטח המגרש.  
שטח המרתף עד 40.0 מ"ר אינו כלול במניין השטח המותר לבנייה.
- 1.3 גובה בניה מרבי מותר, מספר קומות וקומת עמודים:**  
הגובה המירבי המותר: עד 7.50 מ'. מספר קומות המרבי: 2 קומות.  
לא תותר בניית קומות עמודים מפולשות.
- 1.4 גימור חזיתות הבתים:**  
אבן טבעית מלבנית מסותתת תלטיש או באבן כדוגמת מבנים קיימים צמודים.  
מינימום גובה של שורת אבן - 23 ס"מ. לא יותר גימור אבן מנוסרת.  
יש לסתת האבן מקצה לקצה. יש לסתת גם את פינת האבן בפינות הבניין.  
מותר יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים מבטון חשוף, טיח וטיח אקרילי, ואבן בשורות שגובהה פחות מ - 23 ס"מ, כל אלה: שטחם לא יהיה יותר מ - 10% משטח החזית.  
בתוספות בנייה, האבן, עיבוד האבן, גודל השרות, פרטים והגמר יהיו כדוגמת המבנה הקיים.
- 1.5 גגות ומבנה יציאה לגג:**  
יותר גגות שטוחים בלבד. גמר הגג יכלול מעקה כמפורט בסעיף 21 בפרק ב'.  
יש לרצף את הגג או לפזר שכבת חצץ גרוס בינוני או חלוקי נחל. במגרשים שמספרם הוא 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111 ו- 112 מותר יהיה לבנות מבנה יציאה לגג בגובה 2.40 מ' ברוטו ובשטח של עד 6.0 מ"ר. שטח זה אינו כלול במניין השטח המותר לבניה.
- 1.6 פתחים:**  
מותרת סגירת פתחים בתריסים באופן הבא:  
א. תריסי עץ נפתחים על צירי צד אנכיים ומחוזקים על ידי תפרים.  
ב. תריסי גלילה מאלומיניום מגולוון או פלסטיק.  
ג. תריסי ברזל.  
לא יותרו תריסים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני.
- 1.7 מבני עזר.**  
תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד למגרש לשימוש מחסן, חדר הסקה ו/או חנייה מקורה בשטח של עד 25.0 מ"ר, זאת בנוסף לשטח הבנייה המותר.
- קווי בנין למבני עזר:
- |        |                              |             |
|--------|------------------------------|-------------|
| מחסן:  | קדמי (הפונה לשביל או לדרך) - | עד 4.00 מ'. |
|        | אחורי וצדדי -                | עד 0.00 מ'. |
| חנייה: | קדמי (מחייב) -               | עד 2.00 מ'. |
|        | צדדי -                       | עד 0.00 מ'. |
- ניקוז של הגגות לא יופנה למגרש השכן.  
חומר הגמר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.  
מבנה עזר שהיה בנוי לפני תכנית זו, לא יחשב כחריגה מהוראות תכנית זו. אולם, כל תוספת תעשה ע"פ הוראות לתכנית זו.

## 2. אזור מגורים א' מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בכתום עם קווים אלכסוניים מיועד לבתי מגורים טוריים. בכל חלקיו יהיה הבית הטורי על כל קומותיו יחידת דיור אחת

### 2.1 קווי הבניין:

- קו בנין קדמי בחזית המשיקה לדרך או לשביל:
- בבית מוגבה מעל השביל או הדרך לפחות ב - 4 מדרגות. - 0.00 מ'.
- בבית במפלס הדרך או השביל - 2.00 מ'.
- קו בנין אחורי הפונה למגרש שכן - 4.00 מ'.
- קו בנין צדדי - 2.00 מ'.
- קו בנין צדדי בתוך תת חלקה (בתים טוריים צמודים) יחייב בקו - 0.00 מ'.
- מותר יהיה להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: כרכובים, אדניות, וגגוני כניסה עד 1.0 מ' מקו הבניין.
- למבנה עזר: - קו בנין קדמית (הפונה לשביל או לדרך) - 4.00 מ'.
- קו בנין אחורי וצדדי - עד 0.0 מ'.

### 2.2 שטח מותר לבנייה:

- שטח בניה מותר: שטח בניה מותר לא יעלה על 200 מ"ר ליח"ד.
- קומת קרקע: 130 מ"ר ליח"ד.
- תכסית: עד 50% משטח המגרש.
- הקשר בין המפלסים יהיה מתוך המבנה בלבד.
- לא יותרו מדרגות חיצוניות.
- שטח המרתף עד 40.0 מ"ר אינו כלול במניין השטח המותר לבנייה.
- מבנה העזר בשטח עד 15 מ"ר אינו כלול במניין השטח המותר לבנייה.
- השטחים בחלל הגג שגובהם מעל 1.8 מ' יחושבו במניין שטח הבניה המותר.

### 2.3 גובה בניה מרבי מותר:

- הגובה המרבי המותר: 8.0 מ'.
- מותר לבנות עד שתי קומות.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

### 2.4 גימור חזיתות הבתים:

- חומרי המבנה ישמרו על אופיים הקיים ביחסים וחלוקות שוות.
- חזיתות אבן ימשיכו את דוגמת הקיים - הבנייה באבן נסורה חלקה במידות מקובלות של 4 אבנים ב - 1 מ' גובה. הבניה בשורות עם פוגות של 1.0 ס"מ ולא בנדבכים.
- חזיתות הטיח בטיח שפריץ כדוגמת הקיים. יתכן שילוב אבן מתחת לחלונות כדוגמת קיים.

### 2.5 גגות:

- גובה רכס גג הרעפים לא יעלה על 8.0 מ'. תוספת גג תיבנה לפי השיפועים והחלוקות בגגות הקיימים.
- לא יותר כל שינוי בכיווני הגגות ובמידות הרוחב בין הגמלונים.
- יתכן שילוב גגות שטוחים עד 25% משטח הגג בגגות המשופעים.

### 2.6 פתחים:

- תותר פתיחת חלונות בקירות האבן בהתאם לשורות האבן תוך התחשבות במיקום המבנה, כך שלא תהיה חדירה לפרטיות השכנים או שטחי הציבור.
- סגירת הפתחים תותר באופן הבא:
- א. תריסי פלסטיק נגררים על קיר הבית כדוגמת הקיים.



- ב. תריסי גלילה.  
ג. תריסי ברזל או עץ.

### 2.7 מבואות ומבני עזר - חדרי הסקה ופרגולות

תותר בניית מבואות.  
תותר בניית מבני עזר בגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ'.  
חומרי הגמר יהיו כדוגמת קירות המבנה.  
יותר גג שטוח או גג רעפים. יותרו פתחים בשטח שלא יעלה על 5% משטח הרצפה בכל חזית למעט חזית קדמית.  
למבנה עזר שאינו צמוד למבנה העיקרי, תוגש בקשה נפרדת להיתר בנייה.

### 2.8 מרתף:

תותר בניית מרתף בשטח של 40 מ"ר שלא נכלל במניין השטחים.

### 3. שטח למוסד:

האזור המסומן בתשריט בכתום ותחום בקו חום כהה מיועד לחברה להגנת הטבע עבור בית ספר שדה. היתרי בניה יינתנו בכפוף לתכנית בינוי אשר תאושר על ידי הממונה. תכנית הבינוי תכלול מבני לימוד בגובה מקסימלי של 2 קומות ומבני מגורים לסגל ואורחים (אכסניה) בגובה מקסימלי של 2 קומות הכל עם גגות שטוחים.

- א. שטח מותר לבנייה: 10,000 מ"ר
- ב. תכנית מרבית: עד 25% משטח המגרש (מקסי' 8,250 מ"ר).
- ג. גמר המבנים כדוגמת הבניינים הקיימים.
- ד. בנוסף לשטח מותר לבנייה, יותר מרתף בתחום מעטפת הבניין.
- ה. גובה מרבי לבנייה: 7.50 מ'.
- ו. קווי בנין 5 מטר בכל חזית.
- ז. בתוספות בנייה, האבן, עיבוד האבן, גודל השרות, פרטים והגמר יהיו כדוגמת המבנה הקיים ובהתאמה.
- ח. תותר בניית מבניים הנדסיים בתחום המגרש, בהמלצת המועצה ובאישור הממונה.

**4. שטח למבני ציבור:**

האזור המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום כהה מיועד למבני ציבור, שרותים וחברה לשרות הקהילה. היתרי בניה יינתנו בכפוף לתכנית בינוי אשר תאושר על ידי הממונה.

- א. שטח מותר לבנייה: עד 5,000 מ"ר
- ב. תכנית מרבית: עד 35% משטח המגרש (מקסי 2,500 מ"ר).
- ג. גמר המבנים כדוגמת הבניינים הקיימים. מספר קומות המרבי: 2 קומות עם גגות שטוחים. תותר קומה נוספת בכ- שליש משטח קומה עליונה בגגות שטוחים או רעפים או משופעים.
- ד. בנוסף לשטח מותר לבנייה, יותר מרתף בתחום מעטפת הבניין.
- ה. גובה מרבי לבנייה: 9.00 מ' לשתי קומות, 12.00 מ' בחלק עם תוספת הקומה.
- ו. קווי בנין 5 מטר בכל חזית.
- ז. בתוספות בנין, האבן, עיבוד האבן, גודל השרות, פרטים והגמר יהיו כדוגמת הבניינים הקיימים ובהתאמה.
- ח. באישור הממונה ובהמלצת המועצה תותר בניית מבנים הנדסיים בתחום המגרש.

**5. שטח למבני ציבור/מיוחד:**

האזור המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום כהה ועליו קוים אלכסוניים מיועד לבית ספר המופעל על ידי האגודה למען החייל. היתרי בניה יינתנו בכפוף לתכנית בינוי אשר תאושר על ידי הממונה.

- א. שטח מותר לבנייה: עד 5,000 מ"ר
- ב. תכנית מרבית: עד 35% משטח המגרש (מקסי 2,500 מ"ר).
- ג. גמר המבנים אבן בעיבוד טובה או תלטיש עבה. מספר קומות המרבי: 2 קומות עם גגות שטוחים. תותר קומה נוספת בכ- שליש משטח קומה עליונה בגגות שטוחים או רעפים או משופעים.
- ד. יתרת הנחיות כפי שמופיע בסעיף 4 לעיל (סעיפי משנה ד' - ח').

**6. שטח ציבורי פתוח:**

ייעודו של שטח כדלהלן:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים.
- ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ג. מיתקנים הנדסיים למיניהם לרבות מתקני תקשורת וביוב באישור הממונה. והמלצת המועצה.
- ד. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח ריצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
- ה. להקמת מרכיבי בטחון.
- ו. לא תותר כניסת רכב לשטח זה מלבד רכב לשרותי חרום והצלה.

**7. שטח שייעודו ייקבע בעתיד:**

ייעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע ייעודו. יעוד השטח יסוכם על ידי המוסדות המיישבים (הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון).

**8. שטחים לדרכים ולשבילים:**

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים. השבילים יועדו לצירים להלכי רגל בלבד, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה מוטורית, למעט רכב שרות ו/או חירום. שטחים אלו ישמשו צירי תשתיות וניקוז.

**פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

1. **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.
2. **אופן ביצועה של תכנית מפורטת:**  
א. בכוחו של הממונה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:  
1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.  
2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדירות בשטח.  
3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונו של הממונה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.  
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונו של הממונה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונו של הממונה.  
5. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונו של הממונה.
3. **תנאים למתן היתר בניה**  
א. היתרי הבנייה יינתנו ע"י המועצה בשם הממונה למתן היתרים בתפיסה צבאית ויוצאו לכל מגרש בנפרד.  
ב. לצורך היתרי בנייה תוגשנה תכניות לפי הנחיות המועצה.  
ג. ההנחיות והאישורים הדרושים להיתר בנייה יעודכנו מעת לעת בהמלצת מליאת המועצה כועדה מייעצת לממונה ובאישור הממונה.  
ד. היתרי בניה יינתנו בשני שלבים:  
שלב א' - היתר ליסודות: עבור פיתוח יסודות, עד מפלס הבניה התחתון.  
שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין כולו:  
עם גמר ביצוע שלב א' תוגש למהנדס תכנית מדידה של מודד מוסמך ובה יסומן מתווה היסודות וגובה המפלס התחתון כפי שבוצע ורק באישור תכנית זו אז יינתן היתר הבניה להמשך הבניה.  
ה. היתר בניה יינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה ולתכנית בינוי ותכנית פיתוח שתאושרנה ע"י הממונה כמפורט להלן:  
1. **תכנית בינוי:**  
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תבוסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.  
התכנית תוגש לאישור הממונה.  
אישור התכנית ע"י הממונה הוא תנאי לאישור להיתרי בנייה.
2. **תכנית פיתוח:**  
תכנית פיתוח כוללת שטחי ציבור וגינה, דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה, חתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום ביתני תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, מתקני אשפה, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.  
1. **סידורים לנכים:** בכל מבנים שאינם מיועדים למגורים, כגון מבני ציבור, מבנים למוסדות, מבני ספורט וכדומה, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים, יחולו התקנות בעניין אבטחת נגישות לנכים.

## ז. **בניית מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתו של הממונה.

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להלכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. גני ילדים לפי תקן של משרד החינוך.
6. מבנה למכולת או צרכנייה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באזור קצין הגמ"ר/איו"ש.
10. מיתקנים הנדסיים ותקשורת.

## 4: **תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

## **פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף**

### 1. **פיתוח**

- א. תכנית הפיתוח תכלול את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים החומרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ב. קירות פיתוח (גדרות), קירות תומכים ומסלעות: בין מגרשים ו/או שטחים הציבוריים ייבנו קירות פיתוח לפי הנהוג באזור הקרוב.  
תותר בניית מסלעות בין המגרשים בלבד, וזה בתנאי הסכמה בין השכנים.  
לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3 מ' במקרה שהבדל הגובה בין מפלסי הקרקע רב יותר, יש לדרג את הבניה ולהרחיק ב - 1.50 מ' קיר תומך ממשנהו שמתחתיו. באזור מגורים א': קירות אבן בבניה יבשה דמוי טרסה עם גב בטון חשוף, או דו פני באזורי המגורים.  
באזור מגורים א' 1: קירות אבן ציקלופית עם קופינג בטון מעוגל עם גב בטון חשוף או דו פני באזורי המגורים.
- ג. **שביל גישה** - אבן טבעית, מרצפות בטון או בטון מסורק.
- ד. **מדרכות** לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- ה. **שער כניסה** - מחומר הגדר או מברזל.
- ו. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ז. **מתקני אשפה** ציבוריים וביתיים, יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, המיתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסתטיים ותברואתיים.

## 2. **נטיעות, קירות גבול מפגעים:**

המהנדס רשאי להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י המהנדס ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאי להורות בהודעה 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, קיצוץ ו/או זימור עצים ושיחים וטיפול במפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכללית. בכל מקרה רשאית הועדה להמליץ על סוג הנטיעה מתוך רצון לשמור על האופי הצמחי המוגדר בשוב "צומת חורש ים תיכוני".



לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבון.

### שימור נוף:

3. א. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך בניה, אחסון חומרים וכו'.
- ב. היתר הבניה כולל רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד ובהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניין בתחום המגרש.
- לא תותר כל פגיעה בעצמים ושיחים ללא קבלת אישור בכתב מהישוב ומתן התחייבות לנטיעה חלופית. במידה ואלו עצים מוגנים בחוק, רשאית הועדה להתערב אף בגבולות המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבולות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
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.  
מעבירי 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. חשמל תקשורת ותאורה  
כל רשתות החשמל, התקשורת והתאורה באזורי הבניה תהיינה תת קרקעית. תחילת הוראה זו מיום כניסתה של תכנית זו לתוקף.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר:  
לשירותים/מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברים דרך מגרשים פרטיים, תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה ללא הפרעה למעבר תשתיות ראשיות במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש.  
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
7. מיגון:  
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף ועל פי הנחיות הרשות המוסמכת, התקנה בעת מתן היתר הבניה.
8. תיאום:  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות.



**פרק ח' - מרכיבי בטחון**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת / נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, רכב בטחון, גורר בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.
  - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו ייקבעו על פי פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה, המיישב כפי שנקבע, ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
  - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
  - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר, קצין הגמ"ר, איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב, אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
  - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

**פרק ט' - שונות**

1. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם :**  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים, אם הקו הינו בעל מתח העליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ - 5.0 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 מזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. **פיקוח על הבניה :**  
המועצה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. **חניות :**  
יובטחו שני מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש או בחניות מרוכזות.  
באזורי מבני ציבור ולמוסד, תיקבע החניה על פי דרישת המועצה ועל פי תקן חניה מחייב, בתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק י' חתימות:

מועצה אזורית גוש עציון	
ממליצה לאשר תוכנית זו	
מס' _____	401/3
אשר נידונה	
בישיבה מס' _____	1/00
מיום _____	11/1/00
מהנדס המועצה	ראש המועצה

חתימת המועצה:עורך התכנית:

אדריכל \_\_\_\_\_ ו.ל.ן גולדסמן

כתובת \_\_\_\_\_

טלפון \_\_\_\_\_ 02-aa3aa06

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.

מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה  
יצחק רוזנברג אדריכל  
חותמת וחותמה

30.3.2004

תאריך

אישור הממונה למתן היתרים בתפיסה צבאית

אישור סופי

אישור ראשוני