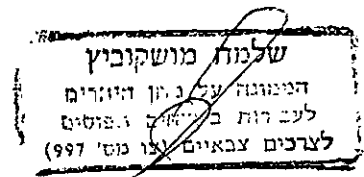


(22871)



## אזור יהודה ושומרון

הממונה למתן התרים בשטחים התפוסים לצרכי הצבא

מתוקף צו מס' 997 (תשמ"ב)

המועצה האזורית גוש עציון

### תכנית מתאר מפורטת מספר 401

תשנ"ג 1993

לישוב

הר - גילה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הזכות בקרקע:

המועצה האזורית גוש עציון

יזם התכנית:

מהנדס המועצה האזורית גוש עציון

עורך ומגיש התכנית:

פרק א': התכנית

1. המקום: הר-גילה קואורדינטות אורך: 166500, רוחב 125200, גוש .....פיסיקאלי במקום.....  
באדמות..... נפת חברון.
2. גבול התכנית  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:  
תכנית מתאר מפורטת מספר 401 לשוב קהילתי הר גילה. תשנ"ג 1993.
4. תשריט ונספחים:  
התשריט בק.מ. 1:2500 ונספח הבנוי בקנ"מ 1:1000 והוראות התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית:  
כ- 222 דונם.
6. יוזמי התכנית:  
המועצה האזורית גוש עציון והממונה למתן התרים מצו 997.
7. מגישי התכנית:  
המועצה האזורית גוש עציון.
8. עורך התכנית:  
אד"ר יצחק רוזנברג - מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.
9. מבצעי התכנית:  
משרד הבינוי והשיכון. המינהל לבניה כפרית מחוז ירושלים.
10. מטרת התכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי הר גילה ל-97 יח"ד.  
לבי"ס שדה הר גילה, ולמדרשה הצבאית ואזור מבני ציבור.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית כולל חלוקה למגרשים.
  - ג. התווית רשת דרכים למיניהן ולסיווגיהן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור, מוסדות ומתקנים באזורים בהם מותרת בניה.
  - ה. קביעה הוראת לטיפולבשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעת הנחיות ושלבי פיתוח יחייבו את מבצעי התכנית.

**פרק ב' - הגדרות**

1. **התכנית:**  
תכנית מתאר מפורטת מספר 401 לשוב הר גילה כולל תשריטים, נספחים והוראות.
2. **הממונה:**  
הממונה למתן התרים בשטחים התפוסים לצרכי הצבא מתוקף צו מס' 997 (תשמ"ב).
3. **אזור:**  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. **תכנית חלוקה:**  
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
5. **סן בנין:**  
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. **סומה:**  
מתייחסת לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. **מבנה עזר:**  
מבנה על מגרש, הנוסף למבנה העיקרי ונפרד ממנו או צמוד אלא ללא גישה ישירה ומשמש לחניה מקורה, מחסן, חדר הסקה.
8. **גובה הבניה המותר:**  
מוגדר על ידי מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
9. **סן הדרך:**  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
10. **שטח המותר לבניה:**  
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ו-5.0 מ"ר של מרחב מוגן אך כולל כל חלק אחר.
11. **זכות מעבר:**  
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על לפי כן יש אפשרות להשתמש בו לדרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

- א. תכנית בינוי: מבוססת על תוכניות מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנימים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחשנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון.
- ב. תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תוכנית בינוי בהתאם לסעיף 12-א', לעיל תוגש לממונה תכנית חלוקה לפי סעיף 11-ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.
- 1.ב. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
- 2.ב. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה על פי מתחמים שלמים.
- 3.ב. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לזביעות רצונו של הממונה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

פרק ג' - 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'-1	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	41.0
דרך קיימת/מאושרת	חום	17.17	7.7
דרך מוצעת	אדום	11.04	5.0
שטח שיעודו יקבע בעתיד	פסים אלכסוניים בכתום	9.39	4.2
סה"כ		221.92	100%

פרק ד' - 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. בכח של הממונה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
  2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
  3. יקבעו 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, לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונו של הממונה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונו של הממונה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמידת  
בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי  
תכנית זו ולשביעות רצונו של הממונה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאי הממונה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין  
ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני  
אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע  
להקמתם.

#### פרק ה' - רשימת תכליות שימושים והגבלת בניה

##### כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות יחליט הממונה על פי השוואה  
לתכליות המותרות באזור הנדון או על פי תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע  
מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים  
שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באזור המגורים תאושר לע ידי הממונה על פי תכנית  
אחידה.

##### 1.1 אזור מגורים

##### 2.1.1 אזור מגורים א':

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

2.1.2 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך) 5.0 מ'.  
קו בנין אחורי וצדדי - כמסומן בתכנית הבנוי או כפי שיאשר הממונה.

2.1.2 מבני עזר (בתחום אזורי המגורים)  
תותר הקמת מבנה עזר אחד למגרש בשטח של עד 25.0 מ"ר לגביו יהיו קו  
הבנין: בחזית המשיקה לכביש או דרך: 2.0 מ' קו בנין צדדי: 0.0 מ'.  
ניקוז הגגות לא יופנה לשכן. חומר הגמר - דוגמת המבנה העיקרי.

##### 2.1.3 שטח מותר לבניה:

השטח המותר לבניה בבתיים בודדים בשתי קומות הוא 220 מ"ר ובבתים דו  
משפחתיים בשתי קומות 160 מ"ר ליחידת דיור אחת. בקומה אחת לא יעלה  
השטח על 40% משטח המגרש.

2.1.4 גובה בניה מותר:

יבנו בתים עם גגות שטוחים בלבד אשר יכללו מעקות הבנויים 1.05 מ' מגובה ריצוף הגג. הגובה המותר 7.50 מ'.  
אין לבנות קומות עמודים מפולשות אין לבנות קירות מסד בגובה של יותר מ- 2.5 מ' שטח הפתחים בקירות המסד לא יהיה יותר מ- 30% משטח הקיר.

2.1.5 גימור חזיתות הבתים

אבן טעעית מלבנית מסותתת טובזה או טלטיש בינוני. נדבכי האבן יהיו בגודל המקובל של 4 נדבכים במטר גובה. לא תותר בנית אבן מנוסרת אשר שוליה ישארו חלקות. יש לסתת האבן מקצה לקצה. יש לסתת גסאת פינת האבן בפינות הבנין. מותר יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים מבטון חשוף, טיח וטיח אקרילי, בתנאי שלא יבלטו יותר מ- 40 ס"מ ושטחם לא יהיה יותר מ- 10% משטח החזית.

2.1.6 גגות

יש לרצף את הגג או לפזר שכבת חצץ גרוס בינוני או חלוקי נחל. בבתים שמספריהם 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, ו-112 מותר יהיה לבנות מבנה יציאה לגג בגובה 2.40 מ' ברוטו ובשטח של 6.0 מ"ר. במקרה של יציאה לגג, יש לבנות מעקב בגובה 105 ס"מ מעל פני הריצוף או החצץ.

2.1.7 פתחים:

מותר יהיה לסגור את הפתחים בתריסים:

- א. תריסי עץ נפתחים על צירי צד אנכיים ופנרסים ומחזקים על ידי תפרים.
- ב. תריסי גלילה מאלומיניום מגוון או פלסטיק.
- ג. תריסי גלילה מעץ.

אין להתיר תריסים עשויים מחומרים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני מבחוץ.

2.1.8 גדרות ופיתוח:

אין להתיר בניית גדרות רשת מכל סוג שהוא.  
קיר בין חצר לשכנתה יבנה בגובה 30 ס"מ גבוה מפני קרקע החצר הגבוהה. בהפרש גובה בין מגרשים מעל 90 ס"מ תבנה על הקיר המפריד גדר בטיחות מסורג בגובה 90 ס"מ.

2.2.0 נטיעות

אין לעטת עצים במרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרש הצדדיים והאחוריים.

2.2.1 אזור מגורים א' מינח

השטח המסומן בתשריט בכתום עם קוים אלכסוניים מיועד לבתי מגורים חד או דו-קומתיים במערך טורי. בכל חלקיו יהיה הבית הטורי על כל קומותיו יחידת דיור אחת.

2.2.2 קווי הבנין

קו בנין בחזיתות קדמיות הגובלות בשביל להולכי רגל: 2.0 מ'.  
קו בנין צדדיים יהיו: 0.0 מ'.  
קו בנין אחוריים הפונים למגרש שכן: 4.0 מ'.

מותר יהיה להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: כרכובים, אדניות, וגגוני כניסה עד 0.50 מ' לתחום החורג מקוי הבנין.

2.2.3 השטח המותר לבניה  
שטח המותר ליחידת דיור אחד בשתי קומות הוא 180 מ"ר ולקומה אחת 110 מ"ר.

2.2.3 גגות  
הגגות יהיו משופעים בשיפוע זהה לבית המקורי ובחומרים שחזותם וצבעם זהה לגג שבבית המקורי.  
ניתן לשלם גגות שטוחים בשעור שלר יעלה על 25% משטח הגג כולו.

2.2.4 הגובה המותר לבניה  
גובה רכס הגג המשופע לא יעלה על 8.0 מטר ממפלס רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.3 דודי שמש  
ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הממונה.  
2.3.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הממונה.

2.3.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7 לעיל.

2.4 מתקן כביסה  
2.4.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הממונה.  
2.4.2 בכלל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הממונה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2.5 הנחיות לאזורי מלאכה  
בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות/לשכת הבריאות או מהנדס המחוז בלשכת הבריאות, ירושלים.  
בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש על פי דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר, וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.



3. אזור מוסדות ציבור - תשתיות מסחר פיתוח:

לא ינתנו 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 להולכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. גני ילדים לפי תקן של משרד החינוך.
6. מבנה למכולת או צרכניה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
10. מתקנים הנדסיים.

4. שטח למוסד

האזור המוסמן בתשריט בכתום ותחום בקו חום כהה מיועד לחברה להגנת הטבע עבור בית ספר שדה. היתרי בניה ינתנו בכפוף לתכנית בינוי מפורטת 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.

5. שטח למבני ציבור

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

6. 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. הבניה תותר בכפוף לתכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הממונה.

7. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הממונה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
6. להקמת מרכיבי בטחון.
7. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום, או לחניה ציבורית באישור הממונה.

8. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים

לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

9. שטח למרכיבי ומתקני בטחון הבאים: גדר בטחון, דרך הקפית ותאורת גדר.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד  
יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם על ידי המוסדות המישיבים (הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון).

11. שבילים ורחבות  
שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נופסים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב שרות ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

12. שטחים לדרכים  
דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
  - 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח.
  - 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.  
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.  
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על ידי מדרגות אופקיות.
  - 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
  - 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
  5. הגדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הממונה.
  6. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
  7. מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

## 2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.  
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטייזים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבנוי למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הממונה רשאי להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה על-פי סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאי הממונה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת על ידי:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה מגיש התכנית ולעלי המגשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- ב. 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.
- ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הממונה רשאי להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו על ידי הממונה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הממונה רשאי 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. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הממונה רשאי להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת המועצה הכוללת איסוף, טיהור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר  
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
6. מיקלוט ומיגון  
ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועל פי הנחיית הרשות המוסמכת.
7. תיאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, יתאם הממונה את פעילותו עם הרשויות המקומיות.

#### פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק זהו קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מ תת קרקע.
2. פיקוח על בניה  
הממונה רשאי לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות  
באזור המגורים יובטחו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

#### פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:  
א. מחסן תחמושת/נשק.  
ב. דרך היקפית+גדר רשת.  
ג. תאורת בטחון הקפית.  
ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו על ידי מקחל"ר יוקמו על ידי הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע על-ידי מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.  
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.  
ג. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

מועצה אזורית גוש עציון  
ממליצה לאשר תכנית זו  
מס' 401 - הר אילה  
אשר נדונה 7/93  
בשיבה מס' 18.7.1993  
מהנדס המועצה ראש המועצה  
וליה

- 12 -

חתימות:

אדריכל יצחק רוזנברג  
מהנדס המועצה

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע  
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט  
אפוסטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר מועצה

אדר' וליה וואסנדיז  
כתובת מנחם אלמליך גוש עציון 38  
טלפון 09-931701

עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית

תאריך:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות  
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה  
המופיעים בתקנון תכנית זו.  
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט  
הנוכחי.

יצחק וואסנדיז  
מנחם אלמליך  
שם, תפקיד

29.11.93  
תאריך

מתן תוקף

הפקדה