

1999 JAN 12  
401-2

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון!

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/1  
הר-גילה

הממונה על הדרכוש הממשלתי והנמוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

0117

משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית

## מגיש התכנית:

ארכס-ש.אשכול/אוריכלים ומחכמי ערים

עורך התכנית:

נרדן בית לחם 85, ירושלים טל: 02-6735727

1999, אדר א' 9

**תאריך:**

**תוכן העניינים:**

|    |                                      |        |
|----|--------------------------------------|--------|
| 3  | זחוני התכנית                         | פרק א' |
| 4  | הגדרות                               | פרק ב' |
| 6  | רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה   | פרק ד' |
| 13 | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית     | פרק ה' |
| 16 | פיתוח, נטיעות וקידוח גבול, שימור נוף | פרק ו' |
| 18 | תשתיות, ניקוז, הספקת מים             | פרק ז' |
| 19 | שונות                                | פרק ח' |
| 20 | מרכיבי בטחון                         | פרק ט' |
| 21 | הנחיות לאיכות הסביבה                 | פרק י' |
| 24 | חתימות                               |        |

## פרק א' - נחוני התכנית

1. מקום התכנית      הר גילה  
גוש מס'      II חלק מחלקה: אר רואסאט באדמות בית ג'אלה  
גוש מס'      III חלק מחלקות: ח'לת אל חוסין, אס סרג' באדמות כפר ולגיה.  
קואורדינטות אורך      בין 166145      7-165520 (מזרח מערב)  
קואורדינטות רוחב      בין 126000      7-125500 (צפון דרום)
2. גבול התכנית      הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
3. שם התכנית      תכנית מחאר מפורטת מס' 401/2/1..
4. מסמכי התכנית      א. 24 דפי הוראות בכתב להלן "חקנון התכנית"  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250  
כ-175.0 דונם.
5. שטח התכנית
6. היום:      ועדה מיוחדת לחכנון ובניה גוש עציון.
7. מגיש התכנית      משרד הבינוי והשיכון.
8. עורך התכנית      רכמ-אשכול/אדריכלים  
דרך בית לחם 85, ירושלים טלפון: 02-67375727
9. בעל הקרקע      הממונה על הרכוש הממשלתי והנעושה ביהודה ושומרון
10. מטרת התכנית      א. מיחוס שטח פיתוח מערבית להר גילה עבור כ- 230 יח"ד, התשלמה של כ-20 יח"ד נוספות נמצאת בתכנית מס' 401/2/2  
ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.  
ג. פירוט התכליות באזורים השונים.  
ד. קביעת הוראות לבניה, פיתוח ושימור בכל שלבי הבניה.  
ה. קביעת הוראות לטיפול, אחזקה ושימור בשטחי ציבור פתוחים, שטחים לשימור, ושטחים לבניני ציבור.  
ו. קביעת תנאים והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.  
ז. קביעת שלבי פיתוח ובנינו לפי מתחמים.  
ח. קביעת גופים מוסמכים ותחום אחריותם בהקמת היישוב ובנינו.
12. כפיפות לתכניות אחרות      בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות קודמות, הוראות תכנית זו מחייבות. במגרשים חלקיים המהווים השלמת מגרשי בניה מתחום תכנית, תכריע הועדה בכל סתירה בין 2 התכניות.

## פרק ב' - הגדרות

1. "התכנית" תכנית מתאר מפורטת מס' 401/2/1 הכוללת את התשריט בקנ"מ 1:250, ואת התקנון.
2. "הוועדה" הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. "אזור" שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנוקבעו לפי תכנית זו.
4. "קו בנין" קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
5. "קומה" חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
6. "גובה מרבי לבנייה" הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה כפי שיקבעו בתכנית הבינוי בגג רעפים יימדה הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מגג מבנה היציאה לגג או המעקה הגבוה ביניהם.
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 הכוללים 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. "חזית קדמית" חזית המגרש לדרך או לשביל.
12. "חזית צדדית" חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
13. "חזית אחורית" חזית נגדית לקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
14. "מסד" בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.

15. "בניה בקיר משותף" בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותיתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

16. "מרתף" קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תכלול בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

17. "תכנית בינוי" תכנית בקו"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלט, הכוללת:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד  $\frac{1}{2}$  שנה, עדכנה וחחומה על ידי מודד 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 רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים 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 צודית, וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפת, מתקני תשתיות, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז פרטי בניה מחייבים, פרטי גימור מחייבים.

18. "מפת מדידה להיתר" מפה מצבית בק"מ 1:250 עם סימון קווי רוס כל 50 ס"מ ועם סימון פרטי התכנית באזור המדור, התומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת ל-1/2 שנה אחרונה.

19. "המהנדס" מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו בכתב, כזן או מקצתו.

20. "רוחב מגרש" רוחב מגרש בחזית ראשית.

21. "בניה צמודת קרקע" לכל יח"ד קרקע צמודה במגרש, הסמוכה לדירה.

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

### 1) הגדרת תכליות:

לגבי תכליות שאינן מחברות ברשימת התכליות שלהלן, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.  
בכפיפות לסעיף 1, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ברשימת התכליות שלהלן:

### 2) הוראות בניה כלליות:

- בניה בשלבים
  - תניה
  - מסד
  - גימור
  - מסתורי כביסה
  - מתקן סולרי
  - קירות חומכים ומסלעות
  - תורן אנטנה
  - גגות
- על בנין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.  
מבנה לחניה יבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי לפי תכנית 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 1.5 מ' מגובה קרקע מתוכנן. חלל מעל גובה 1.80 מ' יש לכלול כשטח בניה.  
ציפוי כל חזיתות הבנינים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת.  
ניתן לשלב בטון, מיח, קרמיקה זכוכית עד 10% מחזיתות הבנינים בטסף 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 אחדים, יונתו בתכנית הבינוי.  
בכל יחיד יהיה מסתור כביסים.  
מערכות חימום סולריות, הדוחים והקולטים יהיו מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות דצון הועדה. בגג שטוח יהיה המסתור מבנה 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 ממשנהו 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) אזורים לפי ייחודים

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים א.

לבניה של יחידות חד ודו משפחתיות צמודות קרקע\*:

| מס' יחידות                                    | חד משפחתי                                   | דו משפחתי  |
|---|---|--|
| שטח מגרש מינימלי                              | 425 מ"ר                                     | 650 מ"ר  |
| מס' קומות                                     | 2   | 2  |
| שטח בניה מותר                                 | 220 מ"ר                                     | 220x2 מ"ר  |
| שטח בניה מותר בקומת קרקע                      | 130 מ"ר                                     | 130 מ"ר  |
| קווי בנין                                     | קידמי - 5 מ'<br>אחורי - 5 מ'<br>צדדי - 4 מ' | קדמי - 5 מ'<br>אחורי - 5 מ'<br>צדדי - 4 מ' או 0 מ' |
| גובה בניה מקסימלי<br>(כולל מעקה הגג)          | 8.5 מ'                                      | 8.5 מ'   |
| גובה בניה מקסימלי<br>(כולל מבנה יציאה אל הגג) | 9.5 מ'                                      | 9.5 מ'   |

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

לכל יחידת דיור תותר בניית חנייה מקורה בפרגולה עפ"י פרק ח' סעיף 3.

3.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוקף בצבע כתום כזה מיועד לאזור מגורים א' מיוחד,

לבניה של בתי מגורים טוריים\*:

| מס' יחידות לדונם                              | 4 יחידות לדונם  |
|---|---|
| שטח תת מגרש מינימלי                           | 250 מ"ר   |
| רוחב תת מגרש מינימלי                          | 10 מ'   |
| מס' קומות                                     | 2   |
| שטח בניה מותר                                 | 200 מ"ר   |
| שטח בניה מותר בקומת קרקע                      | 130 מ"ר   |
| קווי בנין                                     | קידמי - 5 מ'<br>אחורי - 5 מ'<br>צדדי - 3 מ'<br>(בקצה המבנה) |
| גובה בניה מקסימלי<br>(כולל מעקה הגג)          | 8.5 מ'  |
| גובה בניה מקסימלי<br>(כולל מבנה יציאה אל הגג) | 9.5 מ'  |

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

לכל יחידת דיור תותר בניית חנייה מקורה בפרגולה על פי פרק ח' סעיף 3.



(4) שטח ציבורי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח, ויכלול:

- גינת ויעור
- 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 מוקף 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 מהגיל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מסדר זו לזו.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה חכנית בינוי לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי פיתוח ומשתיות והוראות לבינוי.
- ד. תכנית 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 הבניין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מ' באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי הציבור מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ו. קווי הבניין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
- ז. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: במגרש 400 מותר 4,000 מ"ר. במגרש 402 מותר 1,500 מ"ר.

- 6) שטח מרכז אורחי א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וחום לסירוגין מיועד למרכז אורחי. השטח יכלול: מסחר בניני ציבור - כל התכליות הכלולות באזור לבניני ציבור.
- תעסוקה ומלאכה שאינה מהווה מטרה לסביבה ולאיכות הסביבה. מוסדות חינוך, דת ושירותים ציבוריים.
- ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהניל במגרש אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטרה זו לזו.
- ג. היחסי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי. לכל האזורים אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי ותשתיות וחוראות לבינוי.
- ד. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
- ה. מספר הקומות המירבי עד שלוש קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף בתחום מעטפת בבנין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מטר.
- ו. באישור הוועדה ניתן לבנות במרכז אורחי מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, חקשורת ומתקני ביוב.
- ז. קווי הבנין 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 הנספחות ומספרן כלפי הכביש התחתון ייקבעו בתכנית הבינוי. הגגות מעל הכביש העליון יהיו גגות שטוחים בלבד.
- ט. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: זכויות הבניה המותרים ומצאים בתכנית מס' 401/2/2.

- 7) דרכים א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, בצבע חול, בצבע אדום וירוק לסירוגין ובצבע ירוק בהיר משובץ מיועד ל:

מסעות  
מדרכות  
חניות  
רחבות לתחנות אוטובוסים  
שדרות וטייעות

- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך מוצעת.
- ג. בשטח הצבוע בתשריט בצבע חול מיועד לדרך קיימת.
- ד. בשטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין מיועד לעיצוב נוף בשולי הדרך.
- ה. בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משובץ מיועד לדרך משולבת. דרך זו תאפשר גישה וחנייה למגרשי המגורים הגובלים בה. מעבר להולכי רגל עם פיתוח וגינון אינטנסיביים.
- בדרך זו יתקיימו הגבלות תנועת כלי רכב לרווחת המתגוררים בו.

8) שטח לספורט  
ונופש:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מוקף בצבע חום מיועד למגרשי ספורט ולאולמות ספורט.
- א. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי לכל האזור אשר תכלול חלוקת משנה לשימושים, נספחי בינוי, פיתוח ותשתיות, והוראות בינוי.
  - ב. מספר הקומות המירבי - שתי קומות. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 22.0 מ'.
  - ג. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
  - ד. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
  - ה. קווי הבנין יהיו 5 מטר בכל החזיתות.
  - ו. סך כל שטחי הבניה המותרים לפי הסבלה: שטח בניה מותר - 2,000 מ"ר.

9) שטח למסחר:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מוקף בצבע כהה מיועד למבנה מסחרי.
- ב. בשטח זה יותרו מבנים למסחר, לתעסוקה ולמלאכה שאינה מהווה מטרה לסביבה ולאיכות הסביבה כולל תחנת דלק.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר בוועדה תכנית בינוי אשר תכלול נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, והוראות בינוי.
- ד. תכנית מירבית 35% משטח המגרש.
- ה. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אינה רשאית לתת היתרי בנייה לשירותי דרך - תחנת תדלוק, אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת הדלק ולאחר קיום נהלי אישורים של המינהל האזרחי.

- ג. מספר הקומות המירבי - שתי קומות. בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה תותר בניית מרתף בתחום מעטפת הבנין. הגובה המירבי כולל מעקה הגג יהיה 14 מטר.
- ד. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי המסחר מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
- ה. קווי הבנין יהיו 5 מטר ככל החזיתות.
- ו. שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה: שטח בניה מותר - 2,000 מ"ר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בתיר עם קווים בצבע ירוק כהה מיועד לשטח נוף פתוח לשולי הישוב. שטח זה יישאר במצבו הטבעי ככל האפשר, ואסורים בו עפכי עפר של שולי דרך או שולי פיתוח מגרשים. במידת הצורך ובאישור הוועדה יותרו הנושאים הבאים: גיזון וייעור, שבילי מעבר, שטחים שמורים לצורכי ניקות, מתקנים הנדסיים כולל חשמל, תקשורת, תלוקת דואר, מיכלי מים, אשפה וביוב, מרכיבי בטחון.

לא תותר כניסת רכב, מלבד רכב בטחון וחירום.

#### 10. שטח נוף פתוח לשולי הישוב:

טבלת שטחים:

| הפרזות   | שטח מבנים עיקרי<br>יותר כמ"ר        | שטח<br>כדונט | ייעוד                     |
|--|-------------------------------------|--------------|---------------------------|
|  | -                                   | 36.1         | דרך מוצעת                 |
|  | -                                   | 0.9          | דרך קיימת ו/או מאושרת     |
|  | -                                   | 6.9          | דרכים משולבות             |
|  | -                                   | 0.5          | שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף  |
|  | לפי התקנון                          | 38.3         | אזור מגורים א'            |
|  | לפי התקנון                          | 36.7         | אזור מגורים א' מיוחד      |
| מגרש 400 6.4 ד' 4,000 מ"ר<br>מגרש 402 3.1 ד' 1,500 מ"ר | 5,500                               | 9.5          | שטח לבניית ציבור          |
| שטח בהשלמה 401/2/2                                     | זכויות הבנייה בתכנית<br>מס' 401/2/2 | 1.9          | שטח למרכז אורחי           |
|  |                                     | 5.5          | שטח ציבורי פתוח           |
|  | -                                   | 26.4         | שטח נוף פתוח לשולי היישוב |
|  | 2,000                               | 8.1          | שטח לספורט ונופש          |
|  | 2,000                               | 4.2          | שטח למסחר                 |
|  | 9,500                               | 175.0        | סה"כ                      |

הערה:

השלמת השטחים נמצאת בתכנית מס' 401/2/2

## 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 הביצוע של תכנית מפורטת

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

1. תכנית בינוי הוכנה תכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע, על פי תכנית מפורטת.
2. תכנית חלוקה הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500. התכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, על פי תכנית מפורטת.
3. תשתיות נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:  
איסוף השפכים למתקני טיהור  
ניקוז הקרקע  
סלילת הדרכים והגישות  
כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים, תחנות השנאים תהיינה בנרות ובאישור הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.
4. פיתוח נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:  
--  
שינויים בפני הקרקע הטבעיים,  
יישור ומילוי הקרקע ופינוי עורפים,  
ניקוז אזור הבינוי, לשביעות רצונה של הועדה.
5. חניה נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם להנחיות מפע"ת אר"ש, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אזור, לשביעות רצון הועדה.
6. מוסדות ציבור ושצ"פ הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.
7. שימור נוף נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

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

### 3) היחידה 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 דוס 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 ניקיון ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100.
6. טבלת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים במבנים מעל ויחידת 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 הנסוּש 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 למי"ה.
4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
6. היתר הבניה יוצא ב- 2 שלבים:

1. שלב א' - היתר 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 מקום:

היתר בניה יינתן לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הוועדה 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 המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום. מימוש השימוש בכספי הפקדון יהיה לפי החלטת הוועדה בלבד.

## פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקידות גבול, שימור 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 בגרות, קירות תומכים ומפלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
- ד. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים וחבראתיים.
- ו. עבודות הפיתוח לא יחרגו מתחום המגרש ו/או דרך.

### (2) נסיעות, קידות

#### גבול, מפגשים

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לגמול 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 התשתית הכלליות.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל את ההוראות 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**

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

### **2. שמירה על הבריאות**

יבצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז**

הוועדה רשאית להורות כונאי למתן היתר בניה, שיזכר 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 הוועדה.

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר**

לשרותים 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 בנקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

### **6. תיאום**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסכמות.

## 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'. כניל במרחק חיצוני 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 204-274 - (עבור מבנה חד משפחתי) 2 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד יינתן במגרש ומקום נוסף בתחום הכביש - סה"כ 2 חניות.

במגרשים 275-286 - (עבור מבנה דו משפחתי) 2 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד יינתן במגרש ומקום נוסף בתחום הכביש - סה"כ 4 חניות.

במגרשים 300-314 - 1.8 מקומות חניה ל-1 יח"ד כאשר מקום אחד ינתן במגרש ו-0.8 מקומות בתחום הכביש.

ג. החניות שבתחום מגרשי המגורים ינתן לבנות בקו בנין 0 ולקרות בפרגולה מעץ ואו ממתכת.

שטח החנייה אינו כלול במנין שטחי הבניה המידבית המותרים.

פרטי החנייה יכללו בבקשה להיתר בניה.

ד. באזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החניה (עלית ותת קרקעית) עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן

חניה מחייב, ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

### 4. מיקלומ

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

### 5. ארכיאולוגיה

א. לא תיעשה כל פעילות תשתית לפני ביצוע הפירות הצלה.

ב. כל פעולה תיעשה בתיאום קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהחיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## פרק ט' - מרכיבי בטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מתסן תחמושת/נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון
- ה. ביתן שומרים בכניסה הראשית לישוב
- ו. תוכן למערכת כריזה
- ז. שער חשמלי
- ח. מרכיבי הביטחון שנקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבעו/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 חאום עם פקע"ר.
- י. 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 הבניה ופירוט מיקומם.
- יא. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים עייקבו ע"י פקע"ר.
- יב. באישור מהנדס הרשות המקומית ניתן יהיה להקים מרכיבי בטחון בתחום שצפויים ובתחום שטח גוף פתוח.

סיום ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

תאריך

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת היוזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך הבקשה:

17 תאריך 1993

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה אזורית גוש עציון  
תכנית (בוכא) מס' 402/2/98  
לישוב כד-2  
הועדה המקומית בנשיבתה ה-2/98  
מיום 25.6.98 החליטה  
למסלף מוסלף את התכנית / לתת  
תוסף לתכנית הנזכרת לעיל  
יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

א. רכס - ש. אשכול  
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ  
ת"ד בית יחם 31, ירושלים 93624  
יחסי 35727-7, פקס, יחסי 35727-7

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

בתקנון תכנית זו.

כמו כן ודאיתי ערכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנזכר.

א. רכס - ש. אשכול  
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ  
ת"ד בית יחם 31, ירושלים 93624  
יחסי 35727-7, פקס, יחסי 35727-7

חתימה

תפקיד

תאריך

17 תאריך 1993

חותמות:

הפקדה

מתן תוקף