

מס' 997  
מס' 997

הממונה על מחן היתרים  
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית  
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

הממונה על מחן היתרים  
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית  
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

א ל נ ו ש ב ו ת

הודאות תוכנית מתאר מפורטת מס' 405/6

נוסח מעודכן לאפריל 1991 - אייר תשנ"א

הממונה על מחן היתרים  
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית  
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

מס' 13.1.90

א. א. א.

מרחב תכנון איזור יו"ש

	<u>פרק א': התוכנית</u>	
גוש עציון	<u>המקום:</u>	1.
כמומחם בתוכנית.	<u>גבול התוכנית:</u>	2.
תוכנית מיתאר נפורטת מס' 405/6 לאלון שבות לשנת 1991 תשנ"א	<u>שם וחלות התוכנית:</u>	3.
התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית זו; תשריטים מס' 405/4, מס' 405/1/2 ומס' 405/3 המהווים נספחי חלוקה למגרשים; הוראות תכנית זו בחוברת המכילה 18 דפים ונספחי בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הממונה לתכנית זו.	<u>מסמכי התכנית:</u>	4.
כל מסמך מנוסמכי התכנית היא חלק בלתי נפרד מהתכנית.		
561.1 דונם	<u>שטח התוכנית:</u>	5.
המועצה האזורית גוש עציון אלון שבות הועד המקומי	<u>יוזמי התוכנית:</u>	6.
מהנדס המועצה	<u>עורך התוכנית:</u>	7.
	<u>נטרת התוכנית:</u>	8.
א. תיחום שטח פיתוח למתחם אלון שבות, הכולל את הישוב אלון שבות, ישיבת הר-עציון ומרכז השירותים של המועצה האזורית גוש עציון.		
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.		
ג. חתווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.		
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה והחסנה באיזורים בהם מותרת הבניה.		
ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוזי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.		
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את נכצעל התוכנית.		

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התוכנית: תכנית מיתאר מפורטת מתחם אלון שבות כולל תשריט והוראות התכנית.
2. הממונה: הממונה על מתן היתרים לשטחים תפוסים בתפיסה צבאית מתוקף צו 997 (תשמ"ב).
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת חיתומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת בחוק.
5. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צד המגדש אשר מעבר להם לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
6. מישור הגדלת בניה לגובה: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
7. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. איזור לתכנון מפורש: כל איזור המותחם בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנון מפורט אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית בינוי, בטרם הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.
9. תוכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בניינים, מידותיהם מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרך ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי הנטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
10. המהנדס: הממונה מתוקף צו 997 או כל אדם שהממונה העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

<u>ס"ה באחוז</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע החשריט</u>	<u>איזור ל:</u>
15.26	85.6	כתום	מגורים א'
5.95	33.4	חכלת	מגורים ב'
--	0	צהוב	מגורים ג'
24.95	140.0	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור וחברה
17.64	99.0	ירוק	שטח פתוח ציבורי
0.61	3.4	ירוק מותחם חום	ספורט
0.41	2.3	אפור	איזור מסחרי
--	--	סגול	מלאכה, תעשייה והחסנה
8.29	46.5	כתום מותחם חום	שטח למוסד חינוכי
--	0	--	מגורים מיוחד
8.38	47.0	ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
--	0	--	מלונות ונופש
5.35	30.0	מותחם ירוק	שטח שייעודו ייקבע בעתיד
--	0	ירוק עם קווים שחורים	שביל ורחבות
2.58	14.5	אדום	דרך מתוכננת
9.46	53.1	חום	דרך קיימת
1.12	6.3	אפור מותחם חום	מתקן הנדסי
100.0	561.1		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:  
לא ישמשו שום קרקע או בניה הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורסמות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:
  - 2.1. בכוחו של הממונה מצו 997 יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
    - 2.1.1. לגבי כל איזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מיועד לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת.
    - 2.1.2. חוכו, ביחס לכל הסכס תכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוטסת על מידת השטח.
    - 2.1.3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של המועצה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
    - 2.1.4. נקבעו תנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של המועצה.
    - 2.1.5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.
  - 2.2. על אף האמור לעיל רשאי הממונה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהוא יקבע להקמתם.

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

### 1. כללי:

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יחליט הממונה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
- 1.2 בכפיפות לסעיף 1.1 לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
- 1.3 קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המתחם והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

### 1.4 היתרי בניה:

- כל בקשה להיתר בניה תלווה ב-:
- א. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה על ידי מודד מוסמך, בקנה מידה 1:250 הכוללת כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל, טלפון, ביוב ומים, עמודי חשמל וטלפון, קווי רומים כולל פרטים כאלה במרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים הסביבה ק"מ 1:1250.
- ג. תכנית פיתוח המגרש והעמדת הבית, חתכים וחזיתות בקנה מדה 1:100 כולל קירות תומכים, גדרות, סימון חנייה, שבילים, דרכי גישה, חיבורי ביוב, מתקני כביסה, מיכלי דלק וגבהים מוחלטים הנוגעים לעניין. מתן היתר הבניה יותנה במילוי אחד התנאים שיקבע הממונה ואשר יופיעו בהמלצת המועצה למתן ההיתר.
- ד. מתן היתר יותנה באישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש על גבי הוכנית שבבקשה.
- ה. לא תבוצע יציקת היסודות של מבנה, שעל בנייתו ניתן היתר, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מהנדס המועצה או נציגו שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניה כפי שאושר בהיתר.
- ו. בעל מגרש/זירה אשר השלים בניית (תוספת) ביתו/דירתו בהתאם לרשיון בניה מאושר, יהיה רשאי להגיש תכנית בניה נוספת לפי התקנונים הקודמים תוך 6 חודשים מכניסת תקנון זה לתוקף והרשיון שיקבל יהיה בחוקף במשך שנה נוספת.
- ז. התכנית תאושר רק לאחר הפקדת פקדון בידי המועצה והתחייבות לתקן כל נזק אשר יגרם למשתיות ונכסי הציבור ע"י המבצע עקב בניה. גובה הפקדון ייקבע על ידי הועד המקומי. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון יחוייב המפקיד לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

2. איזורי מגורים:

איזורים אלה נועדו לבניית מגורים בלבד:

2.1 איזור מגורים א':

- א. השטח בתשריט הצבוע בצבע כתום הוא איזור מגורים א'.
- ב. כל קירות תוספת\מבנה יצופו באבן טבעית מלבנית. מותר לשלב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון טיח, עץ, התזה, בטון חשוף וכו' לפי המלצת הועדה המקומית ובאישור הממונה.
- ג. מערכות סולריות ומיכלי מים:  
בגג שטוח יוסתרו ע"י קיר אבן מסוג התוספת\הבניה.  
בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג הקולטים יורכבו מעל לרעפים במקביל למישור הגג וברוח של לא יותר מ-10 ס"מ מהרעפים.
- ד. אין להקים יותר מתורן אנטנה אחד לכל יחידת דיור.
- ה. שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות, מרפסות לא-מקורות אינן כלולות בחישוב שטח הבניה.
- ו. כל החללים אשר גובהם 2 מטר או יותר יכללו בחישוב שטח הבניה.
- ז. איזור מגורים א' מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב מזה. ניתן להגיש תוכניות מפורטות של חת-איזור כמסומן בתשריט.

2.1.1 איזור משנה א-1.

- א. המגרשים 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019.
- ב. שטח זה נועד לבניית בתים חד-משפחתיים.
- ג. קווי בניין בחזית המשיקה לשביל (צפונית)  
קווי בניין בחזית המזרחית  
קווי בניין בחזית המשיקה לשביל (מגרש מס' 2014)  
קווי בניין בחזית המערבית  
קווי בניין בחזית אחורית (דרומית)  
בגבול מצד מערב אין לבנות תוספת לבנין הקיים.
- ד. מותר לבנות עד 30% משטח המגרש בקומה אחת. מותר לבנות עד 10% משטח המגרש בעלית הגג ו/או במרתף, אולם במקרה של בניה בקומה האחת בשיעור הנופל מ-30% מותר להוסיף את הפריש בין 30% לשטח הנבנה במציאות לשטח הבניה בעלית הגג ו/או המרתף ובלבד שסה"כ אחוז הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- ה. המחסנים הכלולים בתחום קווי הבניין ומישור הבניין, גודלם לא יעלה על 15% משטח הבנין המותר. גגון הכניסה אשר שטחו פחות מ-4 מ"ר לא ימדד בשטח הבניה.
- ו. אין לבנות קומה שנייה אלא כעלית גג כפי שצויין בסעיף ד' לעיל.
- ז. גובה המירבי של תוספת הבניה ממפלס רצפת קומת קרקע יהיה:  
בבנין ללא גג רעפים - 3.90 מ'  
בבנין עם גג רעפים - 6.00 מ'.
- שיפוע מירבי לגג רעפים יהיה 40 מעלות לכל הכוונים.

## 2.1.2 איזור משנה N-2.

- א. המגרשים 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018.
- ב. שטח זה נועד לבניית בתים דו-משפחתיים.
- ג. קווי בניין בחזית המשיקה לכביש (צפונית) 4 מטר.  
קווי בניין בחזית הצדדית (מערבית או מזרחית) 1 מטר.  
אין לחבר התוספת של שני בתים סמוכים גם אם יש הסכמה מצד השכנים הנוגעים בדבר.  
קווי בניין בחזית האחורית (דרומית) 5 מטר.  
בגבול מצד צפון אין לבנות תוספת לבנין הקיים למעט חדר מדרגות.
- ד. מותר לבנות או עד 160 מ"ר בקומת הכניסה וקומת מרתף או עד 120 מ"ר בקומת הכניסה וקומת מרתף ולהוסיף קומה ב' מעל למלבן המקורי של הבנין בלבד.
- ה. כל קירות תוספת בניה יצופו באבן מלבנית (טובה) בגוון האבן של הבניה המקורית.
- ו. אין לבנות תוספת על עמודים, אלא על קומת מסד מאבן טובה עד פני הקרקע.
- ז. תוספת בקומה ב' תקורה בגג רעפים ארבע-שיפועי בדוגמת הגג הקיים באותו שיפוע ובאותם פרטים לרעפים וארגז רוח.  
הוראה זו חלה הן על המקרה ששני הדיירים של הבית הדו-משפחתי מוסיפים קומה כפרויקט משותף שבוצע ביחד ובאותו פרק זמן, והן על המקרה שרק אחד מהדיירים מוסיף קומה, ויבנה אותו גג רק על חלקו של הבנין.
- ח. גובה מירבי של התוספת יהיה:  
1) בגג שטוח קומת כניסה: 3.10 מ' מעל למפלס הכניסה.  
2) בגג רעפים כולל קומה ב': 7.00 מ' מעל למפלס הכניסה כולל מעקה הגג.  
הגובה המירבי של קירות האבן בקומה ב' יהיה 1.90 מ' מעל למעקה הקיים של המבנה המקורי. סה"כ גובה הקיר 2.30 מ'.
- ט. יש להגביה את אלמנט הבטון בחזיתות קומת הכניסה לקומה ב' באותה צורה ובהמשך הקווים של הפתחים בקומה מתחתיה ומבטון באותו גוון.
- י. כל הפתחים בקומה ב' יהיו חופפים במקום וברוחב לפתחים בקומת הכניסה בבניה המקורית במדה ואלה עדיין גלויים.
- יא. במקרה ורק דייר אחד של בית מוסיף קומה ב' אין לפתוח פתחים כל שהם בקיר האמור להיות קיר משותף בקומה ב'.  
כמו-כן במקרה זה על הדייר המוסיף קומה לתקן ולסגור את גג השכן.
- יב. מותר לבנות קומת מרתף מתחת למלבן המקורי ותוספת הבניה בקומת הכניסה. כל חלל בקומת מרתף אשר גובהו מ-2 מ' ומעלה יכלל בשטח הבניה.
- יג. הקיר החיצוני של תוספת בניה בקומת הכניסה יבנה בצורה של בליטות מדרגות, הדרומי אל הצד המזרחי או המערבי בהתאם לצד הדירה הקיימת. גג התוספת בקומת הכניסה יהיה שטוח.

- יד במקרה של תוספת על קיר הסלון המקורי בקומת הכניסה יותקן בתוספת פתח (זלת או חלון) שמסגרתו עשויה מבטון כדוגמת מסגרת החלון הסלון המקורי ובאותו גוון.
- טו מותר לבנות עד לקו הרחוק של חלון חדר השינה הסמוך לסלון. אין לבנות על אותו חלון ויש להשאיר מרווח פנוי ולא בנוי ברוחב החלון ובמרחק לפחות 2 מ' ממנו.
- טז התקנת חלונות בחזית הצדדית הפונה לכיוון השכן (משני צדדי התוספת) תאושר רק בהסכמה מראש של השכן. מותר להתקין חלון אשר הקו התחתון שלו בגובה 1.80 מעל לרצפה גם ללא הסכמת השכן.
- יז אין להתקין מערכת סולרית לחמום מיס על תוספת הבניה, אלא בתוך גג הרעפים מעל הבניין המקורי על-פי התקנון המפורט בפרק 2.1 סעיף ג.
- יח מותר לבנות מרפסת על מסד של נדבכי אבן מלבנית עד פני הקרקע, בחזית המרפסת יותקן מעקה ברזל, בצדי המרפסת יבנו מעקות של נדבכי אבן לפי הנדבכים בבית הקיים ובגובה 80 ס"מ מעל למפלס הרצפה. מותר לבנות במרפסת קיר מחסה צדדי נגד הרוח בצד אחד בגובה עד 1.80 מ'. קיר זה יהיה מופרד מקיר הבית שמעל גובה 80 ס"מ מהרצפה ע"י מרווח ברוחב 15 ס"מ.
- יט בנית כניסה חדשה לדירה בקיר הפונה לדירת שכן תאושר רק בהסכמת השכן בכתב.
- כ. ניתן לבנות חדר מדרגות חיצוני בחזית הצפונית שהוא בתוך קווי הבניין המותרים. שטח חדר מדרגות חיצוני יחשב כשטח בניה, אך יותר כבניה מעל לשטח הבניה המירבי המותר לבניה כמגורים.
- כא מותר להקים מחסן בשטח מירבי של 15 מ"ר. יותר להקים מבנה עזר על גבול המגרש בתנאי שישמרו המרווחים הקדמיים.

### 2.1.3 איזור משנה א-3

- א. המגרשים 3001, 3003, 3005, 3007.
- ב. שטח זה נועד לבניית בתים דו-משפחתיים.
- ג. קווי בניין בחזית הצפונית  
קווי בניין בחזית הצדדית (מערבית או מזרחית)  
קווי בניין בחזית הדרומית  
בגבול מצד צפון אין לבנות תוספת לבנין הקיים.
- ד-כא כמו הסעיפים ד-כא/2.1.2
- 4 מסר.  
4 מסר.  
5 מסר.

## 2.1.4 איזור משנה א-4 (בנה ביתך)

- א. המגרשים 133-123, 121-100, 94-91, 52-50, 48-1 בתכנית מפורטת 405/1, ובתכנית מפורטת 405/1/2.
- ב. שטח זה נועד לבניית בתים על מגרשים של לפחות 450 מ"ר. רוחב מינימלי של מגרש 20 מטר. על כל מגרש תוקם יחידת דיור אחת.
- ג. קווי בניין בחזית הקדמי (המשיקה לכביש או שביל) 4 מטר.  
קווי בניין בחזית הצדדית (למעט מבנה עזר: דאה סעיף ח.) 4 מטר.  
קווי בניין בחזית האחורית 5 מטר.
- ד. מותר לבנות עד 150 מ"ר בקומת אחת; ועד 200 מ"ר בשתי קומות, בין אם מדובר על קומה שניה או על קומת מרתף.
- ה. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש משופע. מותר להשאיר פתחים גדולים במסד הבניין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
- ו. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג משופע. גג משופע ייעשה מכל חומר זבלד שהגג יהיה בצבע אדום. שיפוע גג רעפים יהיה לכל היותר 40 מעלות לכל הכיוונים.
- ז. הגובה המירבי של המבנה יהיה 7 מטר מעל למפלס רצפת קומת הקרקע התחתונה. מפלס זה לא יהיה יותר מ-1.5 מטר מעל למפלס קרקע טבעית בכל חדר.
- ח. מותר להקים מבנה עזר (מקלט, מחסן או מוסך) בשטח כולל של 30 מ"ר בנוסף לשטח הבניה שהותר בסעיף ד' בפרק זה. מותר להקים מבנה עזר על הגבול הצדדי או האחורי של המבנה. קווי הבניין כפי שפורשו בסעיף ג. בפרק זה אינם חלים על מבנה עזר. אין לבנות כל בניה כולל מבני עזר וחניה בחזית המגרש לפני קו הבניה הקדמי. מבנה עזר יבנה מאותם חומרים כמו קירות הבית. גג מבנה עזר ייבנה מבטון או מרעפים.
- ט. מותר לבנות קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה. המסד יבנה מאותו החומר כזוגמת קירות המבנה. כל חלל בקומת מרתף אשר גובהו מ-2 מ"ר ומעלה יכלל בשטח הבניה.
- י. חנייה: יש להקצות משטח חניה או מוסך עבור כלי רכב אחד לפחות בגבולות המגרש. במגרשים 94-91 תרוכז החניה מחוץ למגרשים בכפוף לנספח בנוי ופיתוח 405/1/2.
- יא. במגרשים מס' 94-91 יאושרו התרי בניה בכפוף לנספח הבנוי לתכנית מפורטת 405/1/2.

## 2.2 איזור מגורים ב'

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת. מיועד לאיזור מגורים ב'. איזור מגורים ב' מחולק ל-2 איזורי משנה.
- ב. כל קירות/תוספת המבנה יבנו מאבן מלבנית (טובה). מותר לשלב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון טיח, עץ, התזה, בטון חשוף וכו' לפי אישור הועדה המקומית בכתב.
- ג. מערכות סולריות ומיכלי מים: בגג שטוח יוסתרו ע"י קיר אבן מסוג הבניה המקורית (והתוספת). בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג. הקולטים יורכבו מעל רעפים במקביל למישור הגג וברוח של לא יותר מ-10 ס"מ מהרעפים.
- ד. אין לחקים יותר מתורן אנטנה אחד לכל זמזמת דיור.
- ה. שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים וההיצוניים כולל מרפסות מקורות. מרפסות לא-מקורות אינן כלולות בחישוב שטח הבניה. כל החללים אשר גובהם 2 מטר או יותר יכללו בחישוב שטח הבניה.
- ו. איזור מגורים ב' מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב מזה. ניתן להגיש תוכניות מפורטות של תת-איזור כמסומן בתשריט.
- ז. יש לכלול בבקשה להיתר בניה הסכמה של דיירי הבנין של דירת התוספת אולם הממונה רשאי לאשר תוספת בניה על אף התנגדות השכנים, כולם או מקצתם, אם ישתכנע שההתנגדות אינה מוצדקת.

## 2.2.1 איזור משנה ב-1.

- א. המגרשים 4001-4005, 3008, 5019.
- ב. מגרשים אלה נועדים ל-8 בתים טרומיים בעלי 8 דירות. כל בית בנוי במקור בשתי קומות. מותר להוסיף קומה שלישית כמפלס שני לדירה בקומה השניה.
- מותר לבנות את התוספת במפלס ביניים בתנאי שנשמר הדירוג האופקי של הבנין, בתנאי שבעלי הדירות הנוגעים בדבר נותנים את הסכמתם ובתנאי שבתוספת לא יהיו יותר משלוש קומות, שתי התחתונות כהרחבה של הדירה התחתונה והקומה העליונה כתוספת לדירה העליונה.
- ג. קוי הבניין הם הקירות החיצוניות של הדירה המקורית. מרווחי הבנין המותרים לתוספת הבניה:
- בחזית הכניסה : לא תאושר כל תוספת בניה.
  - בחזית הצדדית : עד 4.5 מ' מקיר הבנין המקורי.
  - בחזית אחורית : ישמר מרחק בין בנינים של לא פחות מ-4 מ' פרט למקרים שמרווח הבניה המותר מהכביש אינו מאפשר זאת.
- קווי בנין חדשים יאושרו בתנאי שהמרחק בין שני בתים לא יפחת מ-8 מטר והמרחק מקו הבנין החדש לשביל או לדרך לא יפחת מ-4 מטר.
- ד. גודל הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 160 מ"ר כולל מחסנים, חדרי משק, להוציא חדרי מדרגות המשותפים.
- ה. תוספת הבניה תיבנה מאבן טובה כדוגמת האבן בבניין הקיים לפי הנידבכים הקיימים.

- ו. בתכנון תוספת הבניה של הבנין המשותף יש לשמור על צורת המבנה (דירוג המבנה במפלסים וחצאי מפלסים, ודירוג האפקי של המבנה כולו בתוך המגרש).
- ז. לא תורשה תוספת בניה על קיר חזית אחורית של דירת שכן.
- ח. בדירות האמצעיות אין לבנות את התוספת מעבר לצד הרחוק של חלון חדר השינה הסמוך לסלון.  
כמו כן אין לבנות על אותו חלון ויש להשאיר מרווח פנוי ולא בנוי ברוחב החלון ובמרחק לפחות 2 מ' ממנו.
- ט. בתוספת בניה על חלון הסלון הקיים יש להתקין על חזית התוספת פתח (חלון או דלת) שמסגרתו עשויה מבטון כדוגמת מסגרת חלון הסלון הקיים ובאותו גוון.
- י. לבתים ללא גגות רעפים תאושר בנית קומה נוספת (על הגג הקיים) לבעלי הדירות בקומה ב' בתנאים הבאים:  
1. מותר לבנות רק על גג דירתו של המבקש.  
2. ציפוי האבן יהיה טובזה בגוון האבן הקיים ולפי סעיף ב' פרק 2.2.  
3. כל הפתחים בקומה הנוספת יהיו חופפים במקום וברוחב לפתחים המקוריים בקומה מתחתיה במדה ואלה עדיין גלויים.
- יא. לבתים בעלי גגות רעפים תאושר בנית קומה נוספת (על הגג) לבעלי הדירות בקומה העליונה בתנאים הבאים:  
1. מותר לבנות מגורים רק על גג דירתו של המבקש.  
2. ציפוי האבן יהיה טובזה בגוון האבן הקיים ולפי סעיף ב' פרק 2.2.  
3. הגובה המירבי של קירות האבן בקומה ב' יהיה 1.90 מ' מעל למעקה הקיים של המבנה המקורי. שה"כ גובה הקיר 2.30 מ'.  
4. אין לפתוח גג רעפים קיים בעונת הגשמים.  
5. לא יאושרו התקנת חלונות בגג הרעפים.  
7. כל הפתחים בקומה הנוספת יהיו חופפים במקום וברוחב לפתחים המקוריים בקומה מתחתיה במדה ואלה עדיין גלויים.
- יב. יש הגביה את אלמנט הבטון בחזיתות קומת הכניסה לקומה ב' באותה צורה ובהמשך הקווים של הפתחים בקומה מתחתיה ומבטון באותו גוון.
- יג. גג רעפים ייעשה מרעפים אדומים בשיפוע ובצורה המתאימים לשיפוע והצורה של הגג המקורי ושל יתר חלקי הבנין.
- יד. בכל מקרה של פגיעה או הרס במשטח הכביסה או מתקן ציבורי אחר כולו או מקצתו יש לתקן או לחדש המתקן מיד עם הריסתו.
- טו. כל תוספת בקומת הקרקע תוקם על מסד אבן עד פני הקרקע. במקרה של תוספת על עמודים לדירה בקומה שניה, שלא על בניה קיימת בקומת קרקע תוקם התוספת על עמודים מצופי אבן כדוגמת הבניה הקיימת בהתאם לנדבכים הקיימים ברוחב של לפחות 50 ס"מ. העמודים בפינות התוספת יהיו ברוחב 50 ס"מ לכל כיוון. הרחבת קומת הקרקע בעתיד תהיה בהמשך לעמודים אלה ובנית האבן תשתלב בנדבכים של העמודים בלי מישקים רצים.
- טז. 1. תאושר בנית מרפסת בקומת קרקע ללא הרחבת דירה עד למרחק 3.0 מ' מקו הבנין הקיים.  
2. לא תאושר בנית מרפסת שתבלוט מעבר לקו הבנין המותר לתוספת בניה.
- יז. לא יאושר כיסוי גג למרפסת בקומת הקרקע.

2.2.2. אזור משנה ב-2.

א. המגרשים מס' 3010-3016, 3020, 5021-5027 בהם מותר לבנות עד 12 דירות בכל בית.

ב. מגרשים אלה נועדים לבתים בעלי 12 דירות לכל היותר בשלוש קומות.

ג. ד. ה. ראה 2.2.1

ו. בכל מקרה של פגיעה או הרס במשטח הכביסה או מתקן ציבורי אחר כולו או מקצתו יש לתקן או לחדש המתקן מיד עם הריסתו.

ז. כל חוספת בקומת הקרקע תוקם על מסד אבן עד פני הקרקע. במקרה של חוספת על עמודים לדירה בקומה שניה, שלא על בניה קיימת בקומת קרקע תוקם החוספת על עמודים מצופי אבן כדוגמת הבניה הקיימת בהתאם לנדבכים הקיימים ברוחב של לפחות 50 ס"מ. העמודים בפלגות החוספת יהיו ברוחב 50 ס"מ לכל כיוון. הרחבת קומת הקרקע בעתיד תהיה בהמשך לעמודים אלה ובנית האבן תבוצע בהמשך למישקים הקיימים.

ח. 1. תאושר בנית מרפסת בקומת קרקע ללא הרחבת דירה עד למרחק 3.0 מ' מקו הבניין הקיים.

2. לא תאושר בנית מרפסת בקומה מעל לקומת קרקע הבולטת מקו הבניין.

3. לא תאושר בנית מרפסת שחבלוט מעבר לקו הבניין של חוספת הבניה אלא אם תהיה צמודה לקו הבניין הקיים בצד אחד.

ט. לא יאושר כיסוי גג למרפסת בקומת הקרקע.

### 2.3. איזור משנה ב-3: מדורגים

- א. השטח בתשריט הצבוע בצבע צהוב הוא איזור מגורים מיוחד, הכולל את המגרשים 218-221.
- ב. גודל המגרש: השטח המינימלי למגרש הוא 500 מ"ר. הרוחב המינימלי של המגרש הוא 20 מטר.
- ג. קווי בניין בחזית הקדמי (המשיקה לכביש או שביל) 4 מטר.  
קווי בניין בחזית הצדדית 4 מטר.  
קווי בניין בחזית האחורית 5 מטר.
- ד. זכויות בניה: מותר לבנות מגורים בבניה מדורגת עד שלוש קומות עבור עד שלוש יחידות דיור בכל מגרש. סה"כ הבניה במגרש יהיה 420 מ"ר. כל קומה חהיה מדורגת לפחות שלושה מטר מהקומה שמתחתיה. הבניה לא תבלות יותר משתי קומות מעל מפלס הכביש הגובל בחזית המגרש. בבניה עם גג משופע מותר להשתמש בחלל הגג עד שטח כולל של 30 מ"ר. שטח זה אינו כלול בסה"כ שטח הבניה המותר.
- ה. הגובה המירבי של המבנה יהיה 10.5 מטר מעל למפלס רצפת קומת הקרקע התחתונה במקרה שלמבנה גג שטוח. הגובה המירבי של מבנה בעל גג משופע הוא 12.5 מטר מעל אותו מפלס.
- ו. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש משופע. מותר להשאיר פתחים גדולים במסד הבנין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
- ז. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג משופע. גג משופע יעשה מכל חומר ובלבד שהגג יהיה בצבע אדום. שיפוע גג רעפים יהיה לכל היותר 40 מעלות לכל הכיוונים.
- ח. מערכות סולריות ומיכלי מים: בגג שטוח יוסחרו ע"י קיר אבן מסוג התוספת/הבניה. בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג. הקולטים יורכבו מעל לרעפים במקביל למישור הגג וברוח של לא יותר מ-10 ס"מ מהרעפים.
- ט. אין להקים יותר מתורן אנטנה אחד לכל מבנה.
- י. שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקודרות. מרפסות לא-מקודרות אינן כלולות בחישוב שטח הבניה. כל החללים אשר גובהם 2 מטר או יותר יכללו בחישוב שטח הבניה.
- יא. חומר גימור: כל חזיתות המבנה יצופו באבן מלבנית. מותר לשלב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון טיח, עץ, התזה, בטון חשוף וכו' לפי אישור הועדה המקומית בכתב.

איזור למבני ציבור:

4. השטח בתשריט הצבוע בחום ותחום בקו חום כהה מיועד למבני ציבור.

יעודו של שטח זה ל:

- א. 1. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.  
2. מוסדות בריאות, דת ותרבות.  
3. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.  
4. גני ילדים ופעוטונים.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר מקומות, יהיו ע"פ תוכנית בינוי מאושרת ע"י הממונה.
- ד. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט. היחיד בניה ינתנו בכפוף לאישור נספח בניה ופיתוח שיאושרו ע"י הממונה.

שטח פתוח ציבורי:

5. השטח בתשריט הצבוע בצבע ירוק מיועד לשטח פתוח ציבורי.

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.  
2. מגרשי משחקים.  
3. שטחים שנויים לצרכי ניקוד.  
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור המועצה.  
5. שטח למיקום מקלטים ציבוריים.

שטח ספורט:

6. השטח בתשריט הצבוע בירוק ומותחם בקו חום כהה מיועד לספורט. ולמבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר גם כאיזור לתכנון ספורט.

איזור מסחרי:

7. השטח בתשריט הצבוע בצבע אפור מיועד לשירותים מסחריים ואתנה (חנויות, צרכניה, בנק, דואר ומשרדים)

שטח למוסד חינוכי:

8. השטח בתשריט הצבוע בכחום ומותחם בקו חום מיועד למוסדות חינוך: בתי-ספר בחטיבת ביניים ועליונה, ישיבה, פנימיות לחלמידים וכיו"ב. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

שטחים זרחבות:

9. שטחים אלה יועדו לצירים ולהולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא מותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלה יהיו צירי תשתיות.

שטח פתוח פרטי:

10. השטח הצבוע בתשריט בירוק ומותחם בקו ירוק הוא שטח פתוח פרטי. השטח אינו מיועד לבינוי. לציבור יש זכות מעבר בשטח פתוח פרטי.

שטחים לדרכים:

11. דרכים ציבוריות כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

חניה:

12. באזורי המגורים יוסדרו מקומות חניה בתוך המדרכה או בחניות מרוכזות. תקן החניה הוא מקום אחד ליח"ד עד 120 מ"ר ושתי מקומות ליח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר. באזור בנה ביתך יש להקצות מקום חניה אחד בגבולות המגרש. באזור מבני ציבור, מוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על-פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת הכביש המתוכנן.

אשרת  
1991

ח ת י מ ר ח :

ה'זס: המועצה האיזורית גוש עציון, אלון שבות הועזה המקומית:

תאריך:

הממונה על מחו היתרים לשטחים המפוסים לצרכים צבאיים נוצו 997 (תשמ"ב)