



אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

אלון שבות
תכנית מפורטת מס' 405/6/6
(שינוי לתכנית מפורטת 405/6)
אלון שבות - מתחם צפוני

בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היזום - המועצה האזורית גוש עציון

מגיש התכנית - אלון שבות הועד המקומי

עורך התכנית - ר. דונסקי - פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים
רח' חרוזים 10 ר"ג - 52525 טל' 7528591 - 03

E-mail: riti@dunsky.net

תאריך עדכון (02.02.2004)
17.05.04

תוכן עניינים

- 3 פרק א' - התכנית
- 4 פרק ב' - הגדרות
- 6 פרק ג' - טבלת שטחים
- 7 פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 8 פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 11 פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 11 פרק ז' - מרכיבי בטחון
- 12 פרק ח' - בקשות להיתר בניה
- 13 פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 405/6/6 שינוי לתכנית מס' 405/6.
2. המקום: אלון שבות גוש עציון קואורדינטות אורך - 162125-161500 קואורדינטות רוחב - 118625-118125
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי לאיפיון מגורים בק.מ. 1:500 הכולל פתרון עקרוני לחניה וחתכים אופייניים.
ד. נספח "תחבורה" בק.מ. 1:500
5. שטח התכנית: כ- 43.83 ד"י
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
7. ייזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
8. מגיש התכנית: אלון שבות הועד המקומי.
9. עורך התכנית: ר. דונסקי - פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים.
רח' החרוזים 10 ר"ג טל' 7528591 - 03
10. מטרת התכנית:
 1. שינוי יעוד שטח משטח שיעודו יקבע בעתיד למגורים ב, מבנה ציבור, ש.צ.פ. ודרך.
 2. שינוי יעוד שטח מש.צ.פ. למוסד חינוכי (מכללה), ולשטח לשימור נופי.
 3. הרחבת דרכים.
 4. קביעת הוראות בניה מנחות.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 405/6/6 למתחם הצפוני של אלון שבות, כולל תשריט, הוראות ונספחים.
2. **מועצה:** מועצה אזורית גוש עציון במעמד של ועדה המייעצת לממונה מכח צו 997 (תשמ"ב).
3. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
4. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. **קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
6. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית מרצפה של החלל עד למפלס רצפה שמעליה שגובהו לא יותר מ- 3.20 מ' במבנה המגורים ו - 4.6 מ' למבני ציבור וחינוך.
7. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 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.
8. **עליית גג:** השטח הכלוא בגג המשופע עד גובה אנכי של 2.20 מ', מהריצפה לתחתית הקורות.
9. **ממונה:** הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים (לפי צו מס' 997) או מי שהוסמך מטעמו.

10. **גובה מרבי** : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות קופינג המעקה.

11. **קו דרך** : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

12. **שטח מותר לבניה** : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר למעט ממ"ד בשטח של 8.0 מ"ר, מרתף ועליית גג כמוגדר בסעיפים 7, 8 לעיל.

13. **זכות מעבר** : באזורים המוגדרים לבניה תותר מעבר תשתיות, ובלבד שישמר מרחק של 2 מ' לפחות מכל מבנה.

14. **מעקה הגג**: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

15. **תכנית בינוי** : תכנית תלת מימדית בק.מ. 1:500 על בסיס מדידה מצבית ופיתוח עדכנית. כוללת קביעה תלת מימדית עקרונית של הבניה והפיתוח. מוגשת ע"י מגיש התכנית לאישור הממונה.

16. **חזית קידמית**: חזית המגרש לדרך ראשית

17. **חזית אחורית** : חזית נגדית לחזית הקידמית

18. **חזית צידית** : חזית למגרש שכן או לבית השכן, ניצבת לחזית הקידמית.

19. **מספר קומות** : ספור מהמפלס התחתון ביותר.

פרק ג' - טבלת שטחים

שטח מתוכנן		שטח קיים		יעוד	צבע/ציון בתשריט
%	דונם	%	דונם		
15.9	6.97	48.0	21.06	ש.צ.פ.	ירוק
8.3	3.65	-	-	שטח לשימור נופי	ירוק כהה
8.9	3.90	38.8	17.00	שטח שיעודו יקבע בעתיד	פסים צהובים
13.2	5.77	13.2	5.77	דרך קיימת	חום
10.8	4.75	-	-	הרחבת דרך	אדום
23.8	10.42	-	-	שטח למוסד חינוכי	כתום מותחם חום
3.8	1.66	-	-	שטח למבני ציבור	חום מותחם חום כהה
15.3	6.71	-	-	מגורים ב'	כחול בהיר
100	43.83	100	43.83		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

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 ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת ערוכה בידי מודד מוסמך.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, חשמל ותקשורת וסילוק השפכים לשביעות רצון של הממונה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשרותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונו של הממונה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה לשביעות רצונו של הממונה ובהתאם לניספח "תחבורה" המאושר ע"י המפקח על התעבורה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאי הממונה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תכנית בינוי חלקית אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת בכפיפות לתנאים שהוא יקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. רשימת תכליות

א. אזור מגורים ב'

- 1-א השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול בהיר הוא אזור מגורים ב'.
- 2-א מס' יחידות דיור מירבי 24 יח' (עם גינות צמודות).
- 3-א סה"כ שטח בניה מותר למגורים 6,000 מ"ר.
- 4-א מספר הקומות לא יעלה על 4 סה"כ ולא יעלה על 3 קומות מעל כביש מס' 8.
- 5-א **גובה בניה**: בגג שטוח – 9.00 מ' בגג משופע 14.50 מ'
- 6-א קוי בנין כמסומן בנספח ג'.
- 7-א **מרתפים**: כהגדרתם בפרק ב-7, ששטחם אינו חורג מעבר למתאר הקומה שמעליהם, אינם נכללים במניין השטחים המותרים.
- 8-א **עליות גג**: כהגדרתן בפרק ב-8 אינן נכללות במניין השטחים המותרים לבניה.
- 9-א **פרגולה**: לדירות בקומות הקרקע תותר הקמת פרגולה קבועה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. הפרגולה תסומן בהיתר ותבוצע מעץ אורן טבעי, מתכת צבועה בגוון אבן הבניין או שילוב בין שני חומרים.
- 10-א **מסתורי כביסה**: יבוצעו מחומר עמיד כולל גגון למניעת טיפטוף ויפורט בהיתר הבניה.
- 11-א **מבני עזר**: לא תותר הקמת מחסנים או מבני עזר מחוץ למעטפת הבניה של הבית העיקרי.
- 12-א **בניה בשלבים**: בהיתר הבניה יכלל נספח לשלבי בניה עתידיים, במידה וישנם, הכולל פתרון חזיתות ושיוך גגות. בכל שלב יראה הבניין כאילו נשלמה בנייתו.
- 13-א **חניה**: תקן החניה לאזור מגורים ב' יהיה 1:1.8, 1.5 חניות לכל יח' דיור בתוך המגרש + 0.3 לאורחים לאורך הכביש.

ב. מוסד חינוכי

- 1-ב השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם חום הוא שטח למוסד חינוכי.
- 2-ב בשטח יבנו בניינים בשטח בניה של 18,000 מ"ר.
- 3-ב קוי בנין וחתך אפייני כמפורט בנספח הבינוי ה'.
- 4-ב בהיתר תפורט ההשתלבות האדריכלית וחמרי הגמר עם בנין ישיבת הר עציון הקיים ובאישור הממונה.
- 5-ב מספר הקומות לא יעלה על 5 סה"כ ולא יעלה על 3 קומות מכביש מסי 9.

ג. מבני ציבור

- 1-ג השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא שטח למבני ציבור.
- 2-ג במגרש מסי 9011 תותר הקמת בית כנסת בנוסף לשימוש ציבורי אחר באותו בנין, עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש כפי שיותר ע"י הממונה.
- 3-ג שטח הבניה – 450 מ"ר מתוך זה 150 מ"ר בקומת הקרקע. בשלוש קומות אך לא יותר משתי קומות בחזית לכביש מסי 8.
- 4-ג קוי בניין : חזית קידמית – 4 מ' חזית צידית - 4 מ' חזית אחורית – 4 מ'
- 5-ג חניה : החניה תהיה בתוך המגרש

ד. שטח לשימור נופי

- 1-ד השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא לשימור נופי ובו הותרו מירב ערכי הטבע שיש לשמר בשטח התכנית.

ה. שטח ציבורי פתוח

- 1-ה השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השטח מיועד לגינות, מגרשי משחקים, מתקנים הנדסיים ולמערכת מרכיבי בטחון הכוללת דרך, תאורה וגדר כמפורט בפרק ז-1-2. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הממונה.

ו. שטח שיעודו יקבע בעתיד

- 1-ו השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב הינו שטח שיעודו יקבע בעתיד.

2. הגבלות בניה

א. **בניה בשלבים:** על בניין בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ב. **חניה:** בהתאם (לתקן) בתחום המסומן בנספח הבינוי ובהתאם לנספח התחבורה (נספח ד') מאושר ע"י המפקח על התעבורה.

ג. **מסד:** לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ד. **גימור:** ציפוי לכל חזיתות הבניינים יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת.
צורת הגג: - משופע ברעפים
- שטוח מרוצף או מחופה בחומר כיסוי מעל הבידוד (שאינו צביעה בלבד) כגון חצץ.

ה. **מסתורי כביסה:** בכל יחיד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים.

ו. **מתקן סולרי:** מערכת חימום סולרית, דוודים וקולטים יהיו משולבים בגג משופע או מוסתרים בגג שטוח כולל ע"י הגבהת מעקה הגג, באופן שלא יעלה על 2.5 מ' מרצפת הגג.

ז. **קירות תומכים:** לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3 מ' ברצף אנכי אחד. המפלס של הקיר התומך לא יפחת מ- 90 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים. חורג מכלל זה יהיה קיר תומך לדרך בחלק המילוי, שגובהו יהיה כפי הנדרש. מסלעות בשיפוע עד 45 מעלות וגובהם ברצף לא יעלה על 3 מ'. במקרה של קיר גבוה יותר תבנה מדרגה בעומק 1.0 מ' לפחות.

ח. **תורן אנטנה:** אין להקים לבניין אחד יותר מתורן אנטנה אחד.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

- 1-ו היתרי בניה יותרו רק אם התכנית תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 2-ו קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף עם גימור לכל גובה הקיר.
- 3-ו גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 3 מ'.
- 4-ו גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3 מ'.
- 5-ו שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 6-ו מדרגות לשביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 7-ו גדרות - תותר סבכת מתכת בגובה עד 90 ס"מ על גבי חגורת בטון בגובה עד 30 ס"מ.
- 8-ו מסלעות - מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
- 9-ו מתקני אשפה - במפרכי חניה בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה.

פרק ז' - מרכיבי ביטחון

1. פירוט מרכיבי בטחון

- יזם התכנית מתחייב למבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
- א. מחסן תחמושת / נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גידור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה

- א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י הפקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח 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 / ק. הגמ"ר / איז"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב / איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ח' - בקשות להיתר בניה

1. הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. חישוב שטחים בהתאם לחוק.
- ה. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
- ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. במידה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן יהיה לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בניין) שביניהם.

2. ההיתר ינתן ע"י הממונה ובכפוף להמלצת המועצה.

פרק ט' - חתימות והצהרת מתכנן

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית:

מועצה אזורית גוש עציון
חמליצה לאשר תוכנית זו

405/6/6

המועצה האזורית גוש עציון, במעמד של ועדה מייצגת
לממונה מכח צו 997

אשר נידונה

בישיבה מס' 6/02 מיום 17/9/02

אלון שבות
גוש עציון
ועד מקומי

מגיש התכנית:

מהנדס המועצה ראש המועצה

אלון שבות הועד המקומי

עורך התכנית:

ה' דיקי - פרינס

ר. דונסקי-פויירשטיין אדריכלית ובונה ערים
רח' חרוזים 10 ר"ג, טל. 03-7528591
E-mail: riti@dunsky.net

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון בתכנית זו.
כמו כן, ודאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התכנית:

ר. דונסקי-פויירשטיין אדריכלית ובונה ערים
רח' חרוזים 10 ר"ג, טל. 03-7528591
מס' רשיון: 6021

ה' דיקי - פרינס

חתימה

17.05.04
תאריך